



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PODNIKOHOSPODÁŘSKÁ

Analýza vybraných kupních smluv  
Analysis of Selected Sales Contracts

Student:	Aneta Urbanová
Vedoucí bakalářské práce:	Ing. Martina Krügerová, Ph.D.

Ostrava 2019

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra podnikohospodářská

## Zadání bakalářské práce

Student: **Aneta Urbanová**  
Studijní program: B6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: 6208R020 Ekonomika podniku  
Specializace: 03 Ekonomika a právo v podnikání  
Téma: **Analýza vybraných kupních smluv**  
**Analysis of Selected Sales Contracts**

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Kupní smlouva
  3. Náležitosti kupní smlouvy
  4. Analýza vybraných kupních smluv
  5. Zhodnocení a doporučení při uzavírání kupních smluv
  6. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy


Seznam doporučené odborné literatury:

BEJČEK, J., J. ŠILHÁN a kol. *Obchodní smlouvy. Závazky v podnikání*. Praha: C. H. Beck, 2015. 544 s. ISBN 978-80-7400-574-9.  
DOHNAL, J., M. GALVAS a J. OLIVA. *Obchodní smlouvy*. Praha: C. H. Beck, 2016. 232 s. ISBN 978-80-7400-489-6.  
ONDREJOVÁ, Dana. *Průvodce uzavíráním smluv*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2017. 480 s. ISBN 978-80-7552-809-4.


Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Martina Krügerová, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2018  
Datum odevzdání: 10.05.2019

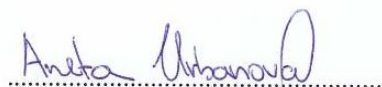
  
Ing. Josef Kašík, Ph.D.  
vedoucí katedry



  
prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal  
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně. Příloha č. 1 a Příloha č. 2 jsou převzaté a upravené.

V Ostravě dne 10. 5. 2019

A handwritten signature in blue ink, reading "Aneta Urbanová", written over a horizontal dotted line.

Aneta Urbanová

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou chtěla poděkovat vedoucí mé bakalářské práce Ing. Martině Krügerové, Ph.D. za její cenné rady a připomínky. Dále za velkou ochotu a podporu při tvorbě této práce.

## Obsah

1	Úvod.....	6
2	Kupní smlouva.....	8
2.1	Historie kupní smlouvy .....	8
2.2	Současná právní úprava.....	11
2.3	Uzavírání kupní smlouvy .....	12
2.3.1	Označení smluvních stran.....	13
2.3.2	Specifika smluv uzavíraných se spotřebitelem .....	13
2.4	Obchodní podmínky.....	14
2.5	Adhézní smlouvy a způsob jejich uzavření.....	15
2.6	Zánik kupní smlouvy.....	16
3	Náležitosti kupní smlouvy .....	17
3.1	Nadpis smlouvy.....	17
3.2	Předmět koupě.....	18
3.3	Kupní cena a způsob úhrady .....	19
3.4	Smluvní pokuta a úrok z prodlení .....	22
3.5	Práva a povinnosti prodávajícího .....	23
3.5.1	Termín plnění.....	23
3.5.2	Dodání zboží .....	23
3.5.3	Zákonná odpovědnost za vady a záruka .....	24
3.5.4	Přechod nebezpečí škody.....	25
3.5.5	Převod vlastnického práva .....	26
3.6	Povinnosti a práva kupujícího.....	26
3.6.1	Zaplacení kupní ceny a převzetí zboží.....	26
3.6.2	Součinnost s prodávajícím a prohlídka věci .....	28
3.6.3	Reklamace.....	28
3.7	Vedlejší ujednání u kupní smlouvy.....	29

3.8	Místo, datum a podpis smlouvy .....	31
4	Analýza vybraných kupních smluv .....	33
4.1	Vzorová kupní smlouva .....	33
4.1.1	Nadpis (záhlaví smlouvy) .....	33
4.1.2	Označení smluvních stran .....	34
4.1.3	Prohlášení prodávajícího .....	34
4.1.4	Předmět smlouvy .....	35
4.1.5	Kupní cena .....	35
4.1.6	Přechod vlastnického práva .....	36
4.1.7	Prohlášení kupujícího a závazky prodávajícího .....	36
4.1.8	Závěrečná ustanovení .....	37
4.1.9	Místo, datum a podpis .....	37
4.2	Kupní smlouva uzavřena mezi podnikatelskými subjekty .....	38
4.2.1	Nadpis kupní smlouvy .....	38
4.2.2	Smluvní strany .....	38
4.2.3	Předmět koupě .....	39
4.2.4	Kupní cena, vlastnictví .....	39
4.2.5	Další ujednání .....	40
5	Zhodnocení a doporučení při uzavírání kupních smluv .....	41
5.1	Zhodnocení .....	41
5.2	Doporučení .....	42
5.2.1	Nadpis smlouvy .....	42
5.2.2	Označení smluvních stran .....	43
5.2.3	Předmět koupě .....	43
5.2.4	Kupní cena a způsob úhrady .....	44
5.2.5	Další ujednání .....	44
5.2.6	Místo a datum podpisu smlouvy .....	45

5.2.7	Závěrečné doporučení .....	45
6	Závěr .....	47
	Seznam zkratek .....	50
	Seznam použité literatury .....	1
	Seznam příloh .....	2



# 1 Úvod

Tématem bakalářské práce je analýza vybraných kupních smluv. Kupní smlouva je nejfrekventovanější a nejvyužívanější smlouvou u nás. Setkáváme se s ní nejen v podnikatelské sféře, ale i v běžném životě, což si občas ani samy neuvědomuje. Proto je opravdu potřebné vědět o kupní smlouvě co nejvíce informací. Uvědomit si, že kupní smlouva má předepsané náležitosti, jejichž znalostí se lze vyvarovat chybám a zbytečným problémům. Důležité je si uvědomit, že nesprávné uzavření a vyložení kupní smlouvy má i značný dopad na ekonomickou stránku subjektů, kteří tento vztah uzavírají.

Právní úprava kupní smlouvy prodělala rozsáhlou rekodifikaci, kdy k 1. 1. 2014 vešel v platnost nový občanský zákoník. S touto rekodifikací zanikly i některé právní předpisy, jako například Obchodní zákoník. Ačkoli došlo k rozsáhlým změnám a vyjasnění určitých věcí, stále nelze označit tento nejčastěji uzavíraný závazkový vztah za bezchybný a bezproblémový.

Cílem bakalářské práce je pomocí ucelené charakteristiky kupní smlouvy a její právní úpravy provést analýzu vybraných ustanovení, která jsou ujednána ve vybraných smlouvách a následně navrhnout doporučení na úpravu ujednání.

K dosažení cíle bakalářské práce použije autorka několik metod. Hlavním zdrojem pro analýzu vybraných ujednání bude univerzální vzorová kupní smlouva, kterou je podle webových stránek možné využít ve vztahu mezi spotřebiteli, podnikatelskými subjekty i spotřebitelem a podnikatelem. Druhou analyzovanou smlouvou bude kupní smlouva uzavřená mezi podnikatelskými subjekty. Pomocí analýzy bude zjišťováno, jestli jsou vybraná ujednání v souladu se zákonem. Následně využitím dedukce, která bude vycházet z výsledku analýzy dojde k návrhům na vhodné ujednání, které bude možno ujednat v budoucí kupní smlouvě. V práci bude také zakomponována metoda syntézy a indukce.

Práce je rozdělena na dvě části – teoretickou a praktickou část a dále strukturována do šesti kapitol, kdy první kapitolou je úvod a poslední závěr. Druhá kapitola nese název kupní smlouva a zabývá se předchozí a současnou právní úpravou kupní smlouvy u nás, procesem uzavření kupní smlouvy, obchodními podmínkami a adhezními smlouvami. Třetí část se blíže věnuje samotným náležitostem kupní smlouvy, právům a povinnostem jak prodávajícího, tak kupujícího a vedlejším ujednáním, které lze do kupní smlouvy zavést.

Čtvrtá kapitola nese název analýza vybraných kupních smluv. Jedná se o kupní smlouvy na ojetá motorová vozidla. První z nich je univerzální vzorová kupní smlouva, kterou lze použít mezi dvěma podnikatelskými subjekty, spotřebiteli nebo podnikatelem a spotřebitelem. Druhá kupní smlouva byla použita v praxi a uzavřena mezi dvěma podnikatelskými subjekty. Tato kapitola poskytuje analýzu vybraných ujednání daných kupních smlouvách. Předposlední kapitola, tedy kapitola pátá, se věnuje závěrečnému zhodnocení a doporučení při uzavírání kupních smluv. Na základě těchto doporučení je možno vyvarovat se některým chybám.

## 2 Kupní smlouva

Kupní smlouvu lze s jistotou zařadit mezi nejvyužívanější typ smlouvy v obchodních vztazích. Představuje jednu ze základních možností převodu vlastnického práva. (Čech, 2016) Jedná se o vztah založený na vzájemném plnění, kdy máme určitou věc na jedné straně a peníze na straně druhé. Smyslem tohoto závazku je povinnost prodávajícího odevzdat věc (předmět koupě) kupujícímu, který se zavazuje zaplatit kupní cenu a věc přijmout. Na základě toho prodávající umožní kupujícímu nabýt vlastnické právo k věci protiplněním ve formě peněz, což představuje hlavní rozdíl oproti směně. Je velmi důležité uvědomit si, že kupní smlouva není omezena jen na movité či nemovité věci, ale jejím předmětem mohou být i pohledávky, patenty a další nemateriální věci. (Tichý, Pipková, Balarin, 2014)

Kupní smlouva je smlouvou konsensuální, tedy k jejímu platnému uzavření nedochází při fyzickém předání věci, tedy předmětu koupě, ale souhlasným projevem vůle obou stran. (Zibarová, 2016). Kupní smlouvou je založeno synallagmatické dvoustranné právní jednání, pomocí kterého se prodávající zavazuje převést na kupujícího vlastnické právo k předmětu koupě a kupující se zavazuje k zaplacení kupní ceny a k převzetí předmětu koupě. (Tichý, Pipková, Balarin, 2014)

Zákon stanovuje písemnou formu kupní smlouvy u převodu nemovitých věcí, u ostatních předmětů koupě není ze zákona vyloučena ani ústní forma, avšak pro zachování právní jistoty je doporučeno kupní smlouvu sepsat. Kupní smlouvu lze sepsat i po ústním závazku obou stran. Také je možno vynechat sjednání výše kupní ceny, plně postačí, pokud ve smlouvě bude uveden způsob jejího určení. (Coufalová, Kubíková, 2019)

Čech (2016) zdůrazňuje využití ujednání § 559 ObčZ, které dovoluje každému vybrat si pro dané právní jednání libovolnou formu, pokud tedy volba formy není omezena zákonem, či ujednáním, uplatní se tak princip bezformálnosti.

### 2.1 Historie kupní smlouvy

Koupě značí konkrétní paradigma smluvního závazku, v právní historii vlastně představuje jeden z klíčových typů právního jednání. Je právním nástrojem vykonání společenské směny, tedy obchodu. Dále ji nalezneme nejen v základu tržního mechanismu, ale i v každé jeho další formě. (Tichý, Pipková a Balarin, 2014)

S koupí se v historii setkáváme od vzniku peněz a její uplatnění nalézáme od občasných prodejů zboží až po komplexní odborné mechanismy obchodování, jakým je

například burza cenných papírů nebo komodit. S pojmem koupě je spojeno zrychlení rozvoje jak trhu, ale i společnosti. (Tichý, Pipková a Balarin, 2014)

Tichý, Pipková a Balarin (2014) uvádí, že pojem koupě byl podrobně propracován již v římském právu, kdy došlo k rozlišení podstatných náležitostí kupní smlouvy (*essentialia negotii*), spravedlivé a nespravedlivé ceně atd. V Anglii, kolébce *common law*, je pojem koupě a vlastně kupní smlouva celkově upravena roku 1893 zákonem *Sale of Goods Act*, který je v konsolidovaném znění platný dodnes. První rekodifikace s sebou nesly snahu o předvídatelnost koupě. Dále dochází k formování kupní smlouvy pro kupce, kdy jsou z kupní smlouvy vyjmuty určité formality a kupní smlouva se stává více podřízenou režimu obchodního práva. Ve 20. století dochází k pocitování nutnosti o ochranu slabší strany, také dochází k utváření formy kupní smlouvy pro spotřebitele. Toto formování je uvedeno například v německém zákoně, *Abzahlungsgesetz*, tedy zákoně o splátkovém prodeji, který byl vydán roku 1894.

U nás jsme do roku 2014 rozlišovali právní úpravu neobchodní (též občanskou), kterou upravoval zákon č. 40/ 1964 Sb. (dále ObčZ 1964), v § 588 až 600 a obchodní, kterou upravoval zákon č. 513/ 1991 Sb. (dále Obchodní zákoník či ObchZ), v rozmezí § 409 až 475.

Bejček, Šilhán a kol., (2015) považují úpravu kupní smlouvy v ObchZ v porovnání s ObčZ 1964 za více modernější a lépe přizpůsobenou evropským trendům. Dostatečně tedy uspokojovala potřeby v podnikatelském styku. Jejím základem byla právní úprava ve Vídeňské úmluvě o koupi zboží a předmětem koupě směla být pouze věc movitá. Občanský zákoník v podstatě tuto úmluvu též přejímá, ovšem ve srovnání s obchodním zákoníkem ve značně zestručněné podobě a určitými odlišnostmi. Celkově byla úprava kupní smlouvy ObčZ 1964 méně kazuistická, proto bylo pro podnikatele a úpravu jejich vzájemných vztahů vhodné upravit některé náležitosti smluvně.

Tento dualismus působil velké potíže nejen při uzavírání smluv, ale také při řešení sporů, kdy docházelo k časové i administrativní náročnosti. Dalším problémem byl i fakt, že občanský zákoník vznikl v době komunismu, kdy formální zákony byly nadřazeny principům spravedlnosti a přirozeným lidským právům. (Zmrzlý, 2016)

Velmi častým dotazem bývá, zda je nutné smlouvy uzavřené před rekodifikací, tedy před 1. 1. 2014 uzavřít znovu podle nového občanského zákoníku. Nutností to není, protože zákon má primárně za úkol zachovávat práva a povinnosti účastníků smlouvy,

kteřá byla nabyta v tehdejší právní režimu. Z toho tedy plyne, že občanský zákoník funguje na principu zpětné neúčinnosti. Na jednu stranu lze hovořit o výhodnosti toho, že na staré smlouvy nepoužijeme pravidla nového občanského zákoníku. Na druhou stranu však nelze některé nové instituty aplikovat do již dříve sjednané smlouvy. Dle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2012, sp. zn. 29ICdo 31/2012, odmítl soud posoudit ujednání o tzv. anatocismu (placení úroků z úroků), jako platné. Avšak nový občanský zákoník jej připouští. Dále soud musel řešit situace, kdy dříve platné právo neobsahuje *laesio enormis*, tedy neúměrné krácení a v některých případech tak mohlo dojít ke sjednání příliš nízké kupní ceny. (Dohnal, Galvas, Oliva, 2016)

V případě, že se smluvní strany rozhodnout sjednat dodatek již k uzavřené smlouvě, dochází ke značnému rozkolu názorů odborníků kolem Pelikána a Melzera. *„Zatímco Melzer se domnívá, že v případě, kdy dojde mezi stranami k uzavření dodatku, dostává se právní režim do stavu po rekodifikaci. Pelikánová je pro zachování právního režimu staré smlouvy“.* (Dohnal, Galvas, Oliva, 2016 str. 5)

V praxi se lze setkat i s názorem Ondrejové a Sztefeka, dle kterých nepodstatné změny ve smlouvě nemají vliv na změnu původního závazku. Například dojde-li ke změně ujednaného počtu množství, ač si smluvní strany sjednaly neměnit již vzniklý závazek, nemá tato změna vliv na změnu původního právního režimu. (Dohnal, Galvas, Oliva, 2016)

V této problematice Dohnal, Galvas, Oliva (2016) podotýkají, že tato oblast není ještě zcela právně upravena a pro praxi zcela vyjasněná, protože každý z výše zmíněných názorů má silnou argumentaci. Melzerův názor se zcela striktně drží zákona, tudíž má velmi silné odůvodnění přímo ze zákona. Na druhé straně názor Sztefeka a Ondrejové je mnohem více vhodnější pro právní praxi. Doporučují proto smluvním stranám vynechat závěrečná ustanovení, jako například *„tato smlouva se řídí...“* a výslovně do smlouvy uvést, že si přejí zachovat stávající režim dané smlouvy a pokusit se v původní smlouvě nedělat změny.

Dohnal, Galvas, Oliva (2016) rovněž uvádějí, že posuzování právních vztahů soukromého práva dle účinných předpisů je klasické a konstantní. Jeho hlavním smyslem a účelem principu ochrany důvěry je zákaz o retroaktivní výklad právních norem. Laicky lze říci, že někdo, kdo jedná s důvěrou v nějaký zákon, by neměl být zklamán.

## 2.2 Současná právní úprava

K 1. 1. 2014 vstoupila v platnost nová právní úprava kupních smluv, zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále ObčZ). Nový občanský zákoník přináší značný počet změn, které neovlivňují jen kupní smlouvy, ale celé soukromé právo včetně práva závazkového, které bylo dříve upraveno obchodním zákoníkem. (Zmrzlý, 2016)

Vzorem pro nový občanský zákoník se stala švýcarská právní úprava, která upravuje všechny druhy koupě. Stěžejním zákonem pro rekodifikaci ovšem nemohl být občanský zákoník z roku 1964, protože byl značně ovlivněn komunistickým způsobem myšlení, a tedy pro moderní evropský stát značně nevhodný. Za základ byl proto vybrán obchodní zákoník. Hlavním cílem rekodifikace bylo odstranit dualismus, nejen při uzavírání kupních smluv, ale i v celém tuzemském civilním právu. Nová právní úprava poskytuje tedy mnohem více svobody, možností a nových práv. Na druhou stranu přináší i mnohem více odpovědnosti. Obecně tedy platí – co není zakázáno, je dovoleno, pokud je však jednáno slušně a poctivě. (Zmrzlý, 2016)

I přes přijetí nové právní úpravy budou smlouvy uzavřené do 31. 12. 2013 stále posuzované podle staré právní úpravy. Není je tedy v podstatě nutné znovu uzavírat, avšak považuje se za důležité dodržovat pravidla uvedené v § 3030 ObčZ. Tento paragraf nám sděluje, že i na práva a povinnosti, která jsou posuzována, podle již stávajících předpisů, je nutné aplikovat ustanovení nacházející se v první hlavě občanského zákoníku. Například § 2 odst. 1 ObčZ nám zcela jasně udává, že ustanovení, které se týká soukromého práva, lze interpretovat pouze ve shodě nejen se Základní listinou práv a svobod, ale s ústavním pořádkem celkově. Pokud je výklad určitého ustanovení v rozporu se zásadami, na kterých spočívá tento zákon, musí mu ustoupit. Dle § 2 odst. 2 ObčZ platí, že zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce. Nikdo se však nesmí dovolávat slov právního předpisu proti jeho smyslu. Velmi zjednodušeně lze toto právní ustanovení interpretovat tak, že nad paragrafy se musí uvažovat, a ne je smýšlet. Na tento paragraf navazuje § 6 ObčZ, který udává povinnost konat v právním styku čestně. Velmi podstatným pro obchodní praxi je § 4 ObčZ, který má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat. Zjednodušeně lze říci, že účastník smluvní strany nemá být při sjednávání smlouvy voděn za nos. (Dohnal, Galvas, Oliva, 2016)

Zásadním ustanovením je pro uzavírající strany § 2079 ObčZ, který zní: „*Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní. Kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.*“ Povaha právní úpravy pro smlouvy o koupě movité věci je vymezena v ObčZ § 2085–2127. Avšak i tato zásadní ustanovení je potřeba považovat za normu dispozitivní. (Tichý, Pipková, Balarin, 2014)

## 2.3 Uzavírání kupní smlouvy

Jak uvádí Bejček, Šilhán a kol. (2015) podstatou kupní smlouvy se stává závazek prodávajícího dodat, či odevzdat kupujícímu předmět koupě. Podle předmětu koupě rozlišujeme kupní smlouvu na věc movitou a kupní smlouvu na věc nemovitou. Movitou věcí rozumíme jakoukoliv hmotnou věc, kromě pozemků a staveb spojených se zemí pevným základem. Z toho vyplývá, že nemovitou věcí naopak rozumíme pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Odevzdáním předmětu koupě dojde k převedení vlastnického práva k dané věci na kupujícího. Povinností kupujícího je věc převzít a zaplatit za ni stanovenou kupní cenu. Platná kupní smlouva nemusí kromě výše sjednaných náležitostí obsahovat žádná jiná ujednání. Ani jednoznačná domluva o ceně není bezvýhradně nutná ke vzniku kupní smlouvy, protože ze zákona platí cena obvyklá.

Při uzavírání kupní smlouvy se využije obecná úprava podle kontraktačního procesu občanského zákoníku. Dále je vhodné zdůraznit princip smluvní autonomie a svobody, která dává smluvním stranám příležitost zvolit si vlastní obsah smlouvy, který však nesmí být v rozporu s kogentními nařízeními právních předpisů. Avšak nedohodnou-li se strany na tzv. základním ustanovení u daných smluv, pak žádnou nominální smlouvu neuzavřou. (Bejček, Šilhán a kol., 2015)

Dle Bejčka, Šilhána a kol. (2015) je důležité kromě výše uvedených podstatných náležitostí smlouvy, by se měly dojednat i doložky nad rámec, tedy je vhodné určit si:

- Dobu a způsob dodání zboží
- Jakost zboží a provedení
- Způsob balení a přepravy
- Záruka
- Reklamační nároky
- Okamžik nabytí vlastnického práva

- Vedlejší smluvní ujednání (koupě na zkoušku, předkupní právo, právo zpětné koupě apod.

### **2.3.1 Označení smluvních stran**

Prvním krokem při sestavování kupní smlouvy by mělo být vymezení smluvních stran a určení, zda se jedná o podnikatele nebo nepodnikatele. Také musí být určeno, zda se jedná o podnikatele, který je buďto právnickou nebo fyzickou osobou a informace o jeho zápisu do obchodního nebo veřejného rejstříku. V případě nepodnikatele postačí, zda se jedná o fyzickou osobu, právnickou osobu, stát nebo organizační složku státu. (Ondřejová, 2017)

Při identifikaci nepodnikatele zjišťujeme údaje, které stanovuje § 3019 ObčZ, jedná se tedy o jméno, příjmení, bydliště a datum narození. Tyto údaje musí být ověřeny pomocí platného občanského průkazu. § 3019 ObčZ uvádí jako identifikační údaj u právnické osoby nebo podnikatele IČ, tedy identifikační číslo osoby, které jim bylo přiděleno na základě zápisu do evidence. Označení podnikatele provedeme podle § 435 odst. 1 ObčZ. Uvedeme tedy jméno, které je uvedeno v obchodním či jiném rejstříku, celý název firmy s dodatkem o právní formě, identifikační číslo firmy a sídlo společnosti. Podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku musí uvést údaj o tomto zápisu včetně oddílu a vložky. Pokud je podnikatel zapsaný v jiném veřejném rejstříku uvede údaj o zápisu do jiného veřejného rejstříku. V případě, že podnikatel není zapsaný v obchodním ani veřejném rejstříku je povinen uvést údaj o zápisu do jiné evidence. § 435 odst. 2 ObčZ dovoluje uvést na listinu i další údaje, pokud nevyvolají klamavý dojem. Nutné je uvést i osobu, které má oprávnění za danou společnost jednat a její funkci, popřípadě informaci o pracovním zařazení. Jednání za právnickou osobu je vymezeno pomocí § 161 a 162 ObčZ. Pokud dojde k chybnému označení smluvních stran, měly by být strany seznámeny s následky. Jestliže je označení rozpoznatelné a je možné určit o jakou smluvní stranu se jedná, je kupní smlouva platná. Pokud je však označení nečitelné, nejasné nebo neidentifikovatelné, stává se kupní smlouva neplatnou. (Ondřejová, 2017)

### **2.3.2 Specifika smluv uzavíraných se spotřebitelem**

Jedná se o smlouvy uzavírané mezi podnikatelem a spotřebitelem, tzv. spotřebitelské smlouvy. Jejich právní úpravu nalezneme v ustanoveních § 1810 až 1867 ObčZ, tato ustanovení nepředstavují však zvláštní smluvní typ. Tyto smlouvy si kladou za cíl chránit spotřebitele jako slabší smluvní stranu. Nejčastěji uzavíranou smlouvou mezi spotřebitelem a podnikatelem je právě smlouva kupní. Při uzavírání smlouvy mezi



podnikatelem a spotřebitelem zákon stanovuje podnikateli povinnost, kterou lze považovat za zvláštní právní úpravu ve vztahu k obecné úpravě předsmluvní odpovědnosti. Podnikatel je povinen spotřebiteli poskytnout údaje týkající se jeho totožnosti, označení zboží, cenu zboží, popřípadě způsob určení ceny zboží, způsob platby, informace o dodání věci a s tím spojené náklady. Spotřebitel je podle zákona chráněn výkladovým pravidlem, dle kterého platí, že pokud je možno vyložit si smlouvu různě, platí výklad, který je pro spotřebitele nejpriznivější. Zákon dále stanovuje tzv. blokovou kogentnost norem, jenž slouží k ochraně spotřebitele. Výslovně zapovězeno je dle § 1812 odst. 2 věta druhá ObčZ, aby se spotřebitel vzdal svých zvláštních práv, které mu zákon poskytuje k ochraně a zakázána jsou i nepřiměřená ujednání (§ 1813 ObčZ). Tyto ujednání nám demonstrativně stanovuje § 1814 ObčZ. (Ondřejová, 2015)

## 2.4 Obchodní podmínky

S pojmem obchodní podmínky pracuje občanský zákoník na spoustě míst, avšak nepřináší nám jednoznačnou definici. S výslovnou definicí se lze setkat až v Principech mezinárodních obchodních smluv – UNIDROIT – a to v čl. 2.1.19: *„obchodními podmínkami rozumíme ustanovení, která jsou předem připravena jednou ze stran za účelem generálního a opakovaného použití a jsou použita bez projednání s druhou stranou“*. (Dohnal, Galvas, Oliva, 2016, str. 56)

Bejček, Šilhán a kol. (2015) rozdělují obchodní podmínky z hlediska jejich návaznosti na:

- Všeobecné obchodní podmínky vzorové či kvalifikované (u těchto obchodních podmínek předpokládáme, že jsou uživateli známy a lze na ně jen odkázat. Bývají vypracované určitou odbornou nebo zájmovou asociací a dále je dělíme na mezinárodní a tuzemské.)
- Všeobecné obchodní podmínky jedné smluvní strany (takové obchodní podmínky vypracovává jedna smluvní strana s ohledem na svoje zájmy. Po druhé straně vyžaduje přijetí podmínek, tak jak jsou, beze změn – jedná se o tzv. adhézní kontrakci. U takovýchto podmínek se jejich znalost nedá předpokládat a druhá strana s nimi musí být obeznámena.)
- Všeobecné obchodní podmínky sjednané stranami (jedná se o dlouhodoběji sjednané podmínky oběma stranami. Můžou být sjednány na dobu určitou, do změny podmínek nebo na dobu neurčitou.)

Obchodní podmínky je dále nutné rozdělit na spotřebitelské a podnikatelské. Toto rozdělení má právní význam z hlediska informačních povinností. U smlouvy uzavřené mezi podnikatelem a spotřebitelem musí být fyzicky doložené obchodní podmínky ke smlouvě nebo musí být známy z předchozí praxe. Odkázání na obchodní podmínky je v tomto vztahu vyloučené. V případě smlouvy uzavřené mezi podnikateli musí být obchodní podmínky oběma stranám známy. Fyzické připojení obchodních podmínek ke smlouvě není zcela nutné, pokud jsou vypracovány určitou zájmovou či odbornou organizací, např. FIDIC). V takových případech stačí pouze odkázání na obchodní podmínky. (Ondřejová, 2015)

Důležitým faktem pro právní praxi je, že samotná smlouva a ujednání v ní mají přednost před obchodními podmínkami, lze tedy říci, že obchodní podmínky jsou nepřímým smluvním ujednáním. Prof. Bejček doporučuje podepisování jak smlouvy, tak i obchodních podmínek zvlášť, protože se domnívá, že může docházet k rozporům ohledně toho, zda druhá strana souhlasila s obchodními podmínkami nebo ne. Často se proto například u internetového prodeje setkáváme s polem souhlasím s obchodními podmínkami. (Dohnal, Galvas, Oliva, 2016)

## **2.5 Adhézní smlouvy a způsob jejich uzavření**

Zákonnou úpravu adhezních smluv nalezneme v ustanoveních § 1798 až 1801 ObčZ. První ustanovení nás seznamuje s definicí adhezních smluv a zbylá ustanovení upravují doložky ve smlouvě uzavřené adhézním způsobem. Adhézní smlouvy jsou takové smlouvy, jejichž základní podmínky byly stanoveny jednou ze smluvních stran a slabší strana nedostala příležitost tyto podmínky ovlivnit. V praxi takové smlouvy nazýváme jako smlouvy „*take it or leave it*“, tedy smlouvy ber nebo nech být. (Dohnal, Galvas, Oliva, 2016)

Mezi smlouvy uzavírané adhézním způsobem obvykle řadíme smlouvy formulářové, jedná se o smlouvy, které jsou sepsány pomocí formuláře a nelze do nich doplňovat další údaje, např. pojistné smlouvy, smlouvy o spoření apod. Může jít i o smlouvy uzavřené pomocí jiného podobného prostředku, např. smlouvy uzavírané prostřednictvím e-shopů, SMS jízdenky na městskou hromadnou atd. (Ondřejová, 2015)

Velmi důležité v případě pochopení smluv uzavíraných adhézním způsobem je vysvětlení si jejich definičních znaků, protože ne každá formulářová smlouva je smlouvou adhézní. Také není vhodné posuzovat adhezitu smlouvy jako celek, protože u

některé z důležitých položek může být možnost změny druhé straně (slabší straně) odňata. Zpravidla se jedná o doložky, které zvýhodňují jednu stranu, typickým příkladem bývá smluvní pokuta. Doložky uvedené mimo vlastní text (tzv. doložky včleňovací) jsou platné pouze v případech, kdy s nimi byla slabší strana seznámena a souhlasila s nimi. Silnější strana však nemá za povinnosti slabší stranu školit a podrobně zjišťovat, zda obsahu doložky rozumí. Avšak doložka musí být pochopitelná pro člověka průměrného rozumu. Pokud nedojde k seznámení slabší strany s takovou doložkou je chráněna proti informační asymetrii. (Bejček, Šilhán a kol. 2015)

## 2.6 Zánik kupní smlouvy

Kupní smlouva může podle Dědiče a Švarce (str. 329, 1994) zaniknout těmito způsoby:

- „splněním“
- „dohodou“
- „uplynutím doby, jedná-li se smlouvu fixní“
- „odstoupením od smlouvy“
- „zaplacením odstupného, pokud bylo sjednáno“
- „dodatečnou nemožností plnění“
- „zmařením účelu smlouvy“

### 3 Náležitosti kupní smlouvy

Kupní smlouvy vznikají prodejem movitého či nemovitého zboží, kdy kupující je povinen dané zboží v daném časovém intervalu zaplatit nebo postupně splácet, tedy musí uhradit cenu daného zboží. Na druhé straně prodávající je povinen umožnit kupujícímu dané zboží vyzvednout a náležitě ho užívat po zaplacení ujednané ceny. Smluvní strany si však nemusí sjednat pevnou kupní cenu, postačí, pokud si určí způsob jejího určení. Kupní smlouvu využíváme v případě, kdy se snažíme předejít problémům a případným sporům, které vznikají při prodeji daného zboží. Forma kupní smlouvy není zákonem výslovně určena, ale je doporučeno, aby tato smlouva byla v písemné podobě. Výjimka však nastává při prodeji nemovité věci, kdy je kupní smlouva vyžadována v písemné formě. Pokud není v písemné formě, je absolutně neplatná. (Coufalová, Kubíková, 2019)

#### 3.1 Nadpis smlouvy

Někdy též označován jako záhlaví smlouvy, není nutnou součástí smlouvy. Nadpis umožňuje rychlejší orientaci ohledně obsahu smlouvy, proto je vhodné ho do smlouvy uvést. V praxi se často setkáváme s chybným nadpisem smlouvy, který neodpovídá obsahu smlouvy. Většinou se to děje z důvodu nedbalosti nebo neznalosti. Důležité je zmínit, že nadpis smlouvy nemá žádný vliv na posuzování smlouvy. I když je nadpis uveden chybně, smlouva bude vždy posuzována podle jejího obsahu. (Ondřejová, 2015)

Nadpis smlouvy nemusí obsahovat odkaz na určitá ustanovení zákona, těmito ustanoveními se smlouva řídí i bez odkazu na tento zákon. I v případě, že je ve smlouvě uvedeno špatné ustanovení zákona, nemá to vliv na platnost smlouvy a smlouva se řídí ustanovením, kterým oficiálně podléhá. Ovšem je vhodné toto ustanovení do nadpisu zaznamenat, protože usnadňuje smluvním stranám, zejména neprávnickům, lepší orientaci v zákoně. Vhodný nadpis pro kupní smlouvy může být např.: Kupní smlouva, Smlouva o koupi movité věci, Smlouva o koupi věci apod. Stačí tedy jakékoliv vystihnoutí podstaty smlouvy. Za nejideálnější nadpis smlouvy je považován tento nadpis: „*Smlouva o koupi movité věci uzavřená podle § 2079 a násl. obč. zák.*“ (Ondřejová, 2015)

### 3.2 Předmět koupě

Předmět koupě je důvodem, proč smluvní strany uzavírají kupní smlouvu a je upraven § 2095 až 2098 ObčZ. Jedná se o věc, kterou prodávající převádí za úplatu pomocí kupní smlouvy do vlastnictví kupujícího. Může se jednat o věc movitou, nemovitou, hmotnou, přírodní síly nebo zahraniční měnu. Bez předmětu koupě nelze uzavřít kupní smlouvu. (Zibarová, 2016)

Jak uvádí Ondřejová, (2017, str. 111): „*Předmět smlouvy musí být vymezen určitě a srozumitelně, musí být možný a dovolený.*“ Určitostí předmětu rozumíme, že je zcela jednoznačně stanoveno, co je předmětem smlouvy a nemůže dojít k nejasnosti ohledně toho, co se týče předmětu smlouvy. Velmi vhodným postupem pro identifikaci předmětu smlouvy je využití odkazů na přílohy, kde je předmět koupě popsán stručněji. Přílohou může být například výpis z katastru nemovitosti, projektová dokumentace, katalog, leták, objednávka apod. Také je nutno jasně vymezit a smluvně ošetřit způsob dopravy, balení, popřípadě likvidaci obalů a působení těchto položek na celkovou cenu. Lze tedy říci, že je lepší zaznamenat do smlouvy některé údaje navíc, než je tam nezaznamenat vůbec. Pokud je předmět smlouvy vymezen obecně a je možno ho zaměnit s jiným předmětem, nelze to považovat za srozumitelné označení předmětu smlouvy. Předmět smlouvy je tedy odpovědí na otázku, proč dané smluvní strany kupní smlouvu uzavírají, stává se tedy smyslem dané smlouvy. Dále je nutné dát si pozor na možnou záměnu s účelem smlouvy.

Bejček, Šilhán a kol. (2015) na druhé straně upozorňuje, že se jedná o pojmovou náležitost kupní smlouvy a musí být sjednán tak, aby splňoval požadavky zákona. Tedy stačí pouhá specifikace druhu daného dodávaného zboží a přibližné určení jeho množství, pokud se však nejedná o věc jednotlivou.

Při vymezení srozumitelnosti předmětu koupě aplikujeme § 4 odst. 1 ObčZ, který nám určuje, že podstata předmětu koupě musí být srozumitelná pro osobu průměrného rozumu. Pakli-že se jedná o odborníky musí být dle § 5 odst. 1 ObčZ schopni jednat se znalostí a pečlivostí, se kterou je předmět smlouvy spojen. Pokud však jednají bez této odborné zkušenosti, jednají ve svůj neprospěch. (Ondřejová, 2015)

Nelze sjednávat smlouvy se zbožím, které není zákonem dovoleno, např. není možné sjednávat obchod s narkotiky, s ohroženými živočichy či rostlinami apod. Je tedy nutné, aby předmět smlouvy byl vždy v souladu se zákonem, tedy byl dovolený. Také není přípustné sjednat si závazek, který není proveditelný v čase sjednání smlouvy, tím

dochází k porušení možnosti předmětu a smlouva se stává absolutně neplatnou. Výjimka nastává v případě, že nemožnost plnění nastává až po uzavření smlouvy, v takovémto případě nedochází k neplatnosti smlouvy, nýbrž dochází k neplatnosti závazku. (Ondřejová, 2015)

Kupující by mohlo zarazit ustanovení § 2093 ObčZ, dle kterého pokud prodávající dodá větší množství, než jaké bylo sjednáno, je kupní smlouva *ex lege*, tedy ze zákona platně ujednána i na nadbytečné množství, pokud tedy kupující neodmítl bez zbytečného odkladu. Avšak je možné pomocí smlouvy toto pravidlo vyloučit. V novém občanském zákoníku došlo i ke zobecnění dříve platného ujednání § 421 obch. zák. Toto dříve platné ustanovení nahradilo ustanovení § 2098 ObčZ, pokud je určeno množství jen přibližně, smí prodejce přesné množství určit sám, avšak odchylka nesmí přesáhnout pětiprocentní hranici určenou ve smlouvě. (Čech, 2016)

Bejček, Šilhán a kol. (2015) uvádí, že povinností prodávajícího je předat či dodat kupujícímu věc v takové jakosti, v takovém množství a provedení, které definuje smlouva. Pokud však ve smlouvě tyto atributy nejsou sjednány, má se za to, že zboží bude dodáno dle veřejnoprávně sjednaných standardů. Například jakost smí být vymezena podle vzorku či předlohy, které budou kritériem pro bezvadnost plnění dodávaného zboží.

Pokud prodávající dodá kupujícímu naprosto jinou věc, než jaká byla předem stanovena ve smlouvě (tzv. *plnění aliud*), jedná se o nedodržení jeho povinnosti a dochází tedy k vadnému plnění a o nesplnění původního závazku. Výjimka nastává dle občanského zákoníku ve dvou případech, a to, jestliže byly pro výrobu daného zboží použity věci dodané kupujícím a v jejichž důsledku došlo k vadám. Pak za tyto vady prodávající neodpovídá, pokud tedy tyto vady nemohl pomocí odborné a náležité péče odhalit nebo o těchto vadách kupujícího informoval, ten však na použití jím dodaných věcí nadále trval. Prodávající neodpovídá ani za vady, kterých si pozorný kupující musel všimnout již při uzavírání smlouvy. (Bejček, Šilhán a kol. 2015)

### **3.3 Kupní cena a způsob úhrady**

Kupní cena nebo způsob jejího určení by měl být sjednán na základě dohody mezi prodávajícím a kupujícím. Pokud mezi nimi nedojde k dohodě, není kupní smlouva platně uzavřena. Kupní cena by proto měla být sjednána dostatečně určitě. Ideálním případem bývá sjednání dané částky, kterou musí kupující zaplatit. Nedojde-li však mezi stranami ke sjednání konkrétní částky, mohou si sjednat způsob, podle kterého bude kupní cena

určena. Tento způsob musí být natolik určitý, aby i nezaújatá třetí strana byla schopna zjistit jaká byla sjednána kupní cena. (Faltýnková, 2017)

Pokud byla kupní smlouva platně uzavřena, ale neobsahuje ujednání, ať už přímě či nepřímě, o kupní ceně, má se za to, že bude účtovaná kupní cena, která se všeobecně účtovala za srovnatelné zboží v daném obchodním období. (Tichý, 2017)

Kupní cenu lze zaplatit v hotovosti nebo bezhotovostně. Při platbách v hotovosti musíme počítat nejen s EET, ale i se zákonem č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti. Tento zákon, konkrétně § 4 zakazuje zaplatit hotově částku přesahující limit 270 000 Kč. Zákon zakazuje i prodávajícímu částku přesahující stanovený limit přijmout. Platby přesahující tuto částku se musí provést bezhotovostně. V případě porušení tohoto zákona hrozí fyzické osobě pokuta až do výše 500 000 Kč. Pro podnikatele nebo fyzickou osobu je tato sankce mnohonásobně vyšší a může činit až 5 000 000 Kč. (Kadlec, 2017)

Podle Ondřejové (2017) cena ve smlouvě smí být stanovena některým z níže daných způsobů:

- Pevnou cenou
- Cenou podle rozpočtu
- Stanovením způsobu určení ceny (vzorcem)
- Stanovením ceny odhadem
- Určením ceny odkazem na znalecký posudek
- Jiným způsoby stanovení ceny

### **Pevná cena**

Zpravidla bývá určena u kupní smlouvy, u zhotovení hmotných, tedy movitých věcí na zakázku (např. výroba kuchyňské linky, výroba nábytku apod.) nebo u díla s nehmotným výsledkem (např. úklid, audio-vizuální dílo apod.). Vždy se jedná o případy, kdy je cena stanovena již při uzavírání smlouvy. Mezi další náležitosti určení pevné kupní ceny je sjednání částky a měny, ve které bude daná částka vyplacena. (Ondřejová, 2015)

### **Cena podle rozpočtu**

Tato cena je přímo závislá na již daném rozpočtu. Tento rozpočet bývá přikládán ke smlouvě jako příloha nebo jej můžeme včlenit do textu smlouvy, avšak tenhle způsob včlenění není zcela obvyklý. Také není možné, aby zhotovitel daného díla požadoval po dokončení práce vyšší cenu, než jaká byla předem sjednaná. Výjimka nastává v případě,

že dojde k nečekané a nepředvídatelné okolnosti, která ztíží a zdraží průběh zhotovení díla. V tomto případě může soud rozhodnout buď o spravedlivém zvýšení ceny nebo o zrušení smlouvy a následném vypořádání smluvních stran.

Dále je nutné dle Ondřejové (2015) rozlišovat několik variant rozpočtů:

- Zaručený, úplný (§ 2621 odst. 2 ObčZ.) – tedy zhotovitel nemůže požadovat zvýšení ceny
- Nezaručený, neúplný (§2662 odst. 1 ObčZ.) – zde má právo zhotovitel požadovat zvýšení ceny, jestliže bylo potřeba provést nějaké nepředvídatelné činnosti
- Nezávazný (§ 2622 odst. 1 ObčZ.) – v tomto případě smí zhotovitel požadovat navýšení v případě, že v průběhu stavby dojde například ke zdražení cen materiálu

### **Stanovení způsobu určení ceny (vzorcem)**

Způsob určení ceny si účastníci vztahu musí sjednat při uzavírání smlouvy. Pokud zhotovitel vyfakturuje cenu bez smluvně určených kritérií výpočtu ceny, nelze to považovat za způsob určení ceny. Tento způsob může být proveden například stanovením výpočtu, tedy využitím vzorce. (Například cenu za advokátní služby, tedy příkazní smlouvu, můžeme určit pomocí vzorce: cena za hodinu právní služby x počet hodin práce apod.) (Ondřejová, 2015)

### **Stanovení ceny odhadem**

Ondřejová (2015) doporučuje tento způsob stanovení ceny využít v případech, kdy je sjednána hodinová sazba, avšak dodavatel či zhotovitel nám není schopen přesně říci, kolik hodin práce bude potřeba pro zhotovení daného díla. V případě, že musí dojít k překročení ceny, je dodavatel povinen oznámit to objednateli bez zbytečného odkladu, pokud takto neučiní, nemá právo na zvýšení ceny. Objednatel může od dané smlouvy odstoupit, pokud nesouhlasí s navýšením ceny, avšak musí určitou část zhotoviteli zaplatit, pokud má z částečného plnění zhotovitele prospěch. Pokud objednatel neodstoupí od smlouvy bez zbytečného odkladu, tedy po doručení určitého oznámení o navýšení původní ceny, máme za to, že s novou cenou souhlasí.



## Určení ceny odkazem na znalecký posudek

Další možností, jak určit cenu je pomocí odkazu na již existující znalecký posudek. Odkaz by měl být co nejpřesnější a znalecký posudek by měl být součástí přílohy dané smlouvy. S menším problémem se setkáváme v případě, že cenu odkazujeme na budoucí znalecký posudek. Proto je vhodnější použít ujednání o stanovení ceny na základě budoucího znaleckého posudku, kdy je cena ohraničená maximální částkou. (Ondřejová, 2015).

### 3.4 Smluvní pokuta a úrok z prodlení

Smluvní pokuta je dvoustranný právní akt, který je sjednáván mezi dlužníkem a věřitelem pro utvrzení jejich závazku. Jedná se o univerzální nástroj, kterým lze utvrdit jak peněžní, tak nepeněžní povinnosti. Z finančního hlediska ho lze označit za velmi laciný nástroj pro utvrzování závazku, protože není potřeba víc než pár slov. Jedná se o velmi variabilní a silný nástroj, který může výrazně zlepšit prospěch buďto věřitele nebo dlužníka. Se smluvní pokutou se lze setkat téměř v každé obchodní smlouvě a její forma nemusí být povinně písemná v porovnání se starou právní úpravou. (Šilhán, 2015)

Šimková (2018) doporučuje dát si pozor na rizika, která mohou nastat v případě sjednávání smluvní pokuty jsou jimi:

- *neurčitost smluvní pokuty,*
- *nejasné určení utvrzovaného dluhu,*
- *nepřiměřenost smluvní pokuty,*
- *rozpor smluvní pokuty s dobrými mravy.*

Úrok z prodlení a smluvní pokuta mohou být v některých případech dosti podobné, proto často dochází k jejich záměně. Jedná se tedy o zákonný nástroj, který se váže k peněžnímu dluhu, a proto musí být vymáhán pouze peněžitě. Šilhán (2015) uvádí: „*Úroky z prodlení jsou následkem prodlení, který jinak nastupuje ze zákona zcela automaticky, a to ve výši stanovené prováděcím předpisem (nařízení vlády č. 351/2013 sb.)*“

Jsou-li úroky z prodlení sjednány příliš vysoké, může soud nastavit úroky na zákonnou sazbu nebo využít tzv. moderační právo, i když mu není ze zákona jasné stanovení. V případě, že jsou úroky z prodlení sjednány příliš nízké, postupuje soud stejně jako v případě vysoko sjednaných úroků z prodlení. Úroky z prodlení a smluvní pokuta se navzájem nevylučují. (Šamaj, 2015)

### 3.5 Práva a povinnosti prodávajícího

Základní povinnosti prodávajícího vymezuje § 2087 ObčZ., „*prodávající kupujícímu odevzdá věc, jakož i doklady, které se k věci vztahují, a umožní kupujícímu nabytí vlastnického práva k věci v souladu se smlouvou.*“ S tímto ustanovením dále souvisí ujednání § 1099 ObčZ, které vymezuje převod vlastnického práva, § 2079 ObčZ, definující kupní smlouvu a § 2094 ObčZ, dle kterého je prodávající povinen předat kupujícímu doklady k řádnému užívání věci. Zjednodušeně lze říci, že povinností prodávajícího je odevzdat předmět kupní smlouvy, tedy věc a dokumenty s ní související kupujícímu a umožnit mu převod vlastnictví. (Tichý, Pipková a Balarin, 2014)

#### 3.5.1 Termín plnění

Primárně by tento bod, tedy termín plnění závazků, měla řešit smlouva, ovšem pokud se touto otázkou smlouva vůbec nezabývá, je třeba uplatnit subsidiárně zákonnou úpravu. Je-li čas plnění přesně ujednán nebo jinak stanoven, je dlužník povinen plnit i bez vyzvání věřitele. (§ 1958 odst. 1 ObčZ). Neujednávají-li strany, kdy má dlužník splnit dluh, může věřitel požadovat plnění ihned a dlužník je poté povinen splnit bez zbytečného odkladu. (§ 1958 odst. 2 ObčZ). V první řadě budou rozhodovat obchodní zvyklosti a dřívejší ustálené praxe mezi danými smluvními stranami. Pokud nelze určit ani jednu z daných podmínek poskytuje nám § 1959 ObčZ tzv. interpretační pomůcku s charakterem vyvratitelné domněnky, pro výklad nejasných časových pojmů. (Ondřejová, 2017). Podpůrně lze použít i § 1961 ObčZ což doporučuje Bejček, Šilhán a kol., 2015.

#### 3.5.2 Dodání zboží

Podle Tichého, Pipkové a Balarina (2014) patří povinnost dodat věc kupujícímu mezi primární povinnosti prodávajícího. K předání předmětu kupní smlouvy není potřeba fyzický kontakt, povinnost prodávajícího předat danou věc je splněna i využitím třetí strany, která má nárok přijmout věc za kupujícího. Pokud dojde k odevzdání vadné věci či věci jiné, je pořád potřeba to posuzovat jako odevzdání. Z dalších ustanovení potom plynou bližší specifikace dodání zboží.

Smlouva je prvořadá pro vytyčení místa, okamžiku a způsobu dodání. K řádnému plnění závazku je vyžadováno předání zboží na místě určeném smlouvou, pokud není místo plnění ve smlouvě ujednáno, dochází k plnění závazku v místě stanoveném zákonem, podpůrně použijeme §1954 ObčZ. V této souvislosti je vhodné specifikovat si způsob dodání zboží, jelikož máme široké spektrum možností. Pokud smlouva určí jako způsob dodání předání zboží dopravci, je povinnost prodávajícího po předání zboží

prvnímu dopravci splněna, ale musí být umožněno kupujícímu využití práv z přepravní smlouvy vůči dopravci. Prodávající je též povinen dodat kupujícímu doklady týkající se převzetí a manipulace se zbožím, je možno přiložit i další doklady, které jsou určeny smlouvou (např. certifikáty jakosti, atesty atd.) jak uvádí Bejček, Šilhán a kol. (2015).

Ondrejová (2017) říká, že okamžik splnění peněžitého závazku může být stranami ve smlouvě smluven rozdílně od zákonné úpravy.

### **3.5.3 Zákonná odpovědnost za vady a záruka**

Nový občanský zákoník uvádí, že v současné době se již neodpovídá za vady, nýbrž za řádné plnění, respektive splnění závazku. (srov. § 1908 a násl. ObčZ.) Vadou rozumíme odchylky od dohodnutého a dodaného plnění. Rozlišujeme je na vady faktické (např. špatně namontované okno, které se nedovírá) nebo vady právní, ke kterým uplatňuje právo třetí strana, jsou tedy zatíženy věcným břemenem. Další rozdělení vad je na vady kvalitativní, kdy nám dodavatel dodá například nefunkční součástku nebo kvantitativní vadu, při které dojde k nedodržení ujednaného množství, dále pak vady zjevné, které jsou viditelné ihned při převzetí věci nebo vady skryté, kdy k odhalení vady dochází až po uplynutí nějaké doby. Práva z vadného plnění u kupní smlouvy, a tedy i smlouvy o dílo nám blíže upravuje § 2099 až 2117 ObčZ a rozlišuje je na podstatné a nepodstatné vady. Podstatnou vadou tedy rozumíme, že prodávající vědomě porušil smlouvu. Do smluvního ujednání lze zavést, co přesně bude považováno za podstatnou vadu věci. (Ondrejová, 2017)

Ondrejová (2017) dále zmiňuje, že při podstatném porušení smlouvy prodávajícím (§ 2106 ObčZ.) vzniká kupujícímu možnost zvolit si mezi níže uvedenými nároky:

- Dodání nového zboží bez vad, dodání chybějícího množství a odstranění právní vady
- Pokud se jedná o vady opravitelné, provést jejich opravu
- Stanovit adekvátní slevu z kupní ceny
- Odstoupit od smlouvy

Kupující má tak možnost zvolit si některý z výše uvedených nároků v případě, že vybraný nárok včas oznámí prodávajícímu. Pokud tak neučiní smí požadovat jen nároky, které lze požadovat při nepodstatném porušení smlouvy, tedy má nárok na dodání chybějícího zboží a odstranění vad nebo na slevu z kupní ceny (§ 2107 ObčZ.). Pokud

prodávající neodstraní vadu včas nebo odmítne-li danou vadu odstranit, nastává kupujícímu nárok na slevu z kupní ceny nebo možnost odstoupení od smlouvy. Ve smlouvě je vhodné tyto nároky dohodnout, aby bylo jasné, na který nárok má podle smluvního ujednání kupující nárok, popřípadě se stanoví pořadí, ve kterém mohou být nároky uplatňovány. Dále je vhodné do smlouvy zavést nároky, které nelze uplatnit a jsou tedy zcela vyloučeny. (Ondřejová 2015)

Bejčka, Šilhána a kol. (2015) rozlišují v teorii zákonnou a záruční odpovědnost za vady. Zákonnou odpovědnost za vady nám blíže dispozitivně upravuje nový občanský zákoník § 2100 ObčZ, tedy prodávající má odpovědnost za vady, které má věc v okamžiku přechodu nebezpečí škody na věci. Jakmile dojde k přechodu za nebezpečí škody, odpovídá za ni prodávající jen pokud ji způsobil svým protiprávním jednáním, pokud tedy není ve smlouvě ustanoveno jinak.

#### **3.5.4 Přechod nebezpečí škody**

Přechod nebezpečí škody na zboží má stěžejní význam pro zákonnou odpovědnost za vady, protože tato odpovědnost se vztahuje na vady, které existovaly již v době přechodu nebezpečí na škody, i když nebyly odhaleny. Také je zákonem podpůrně spojen s nabytím vlastnického práva. Nebezpečí škody na věc chápeme jako nebezpečí náhodné ztráty a náhodného znehodnocení zboží, resp., předmětu koupě, po uzavření kupní smlouvy. Nebezpečí škody zpravidla přechází na kupujícího při převzetí zboží. Převzetí zboží nelze chápat jen jako fyzický kontakt se zbožím, ale jako důkladně stanovené smluvené přejímky zboží. Pokud je kupujícímu dovoleno manipulovat se zbožím a kupující dané zboží nepřevezme, má-li k tomu oprávnění, nebezpečí škody na zboží na něj nepřechází. Dojde-li ke škodě porušením povinností jedné ze stran, za škodu odpovídá strana, která ji způsobilá podle obecně daných zásadách o odpovědnosti za škodu. (Bejček, Šilhán a kol. 2015)

Podle Bejčka, Šilhána a kol. (2015) se setkáváme se třemi variantami přechodu nebezpečí, tedy:

- Přechod nebezpečí škody v okamžiku uzavření smlouvy
- Přechod nebezpečí v okamžiku přechodu vlastnictví
- Přechod nebezpečí v okamžiku odevzdání věci

### **3.5.5 Převod vlastnického práva**

Změna vlastnického práva z prodávajícího na kupujícího je stěžejním rysem kupní smlouvy a jejím hlavním ekonomickým účelem. U tohoto převodu rozlišujeme dva způsoby převodu, tedy způsob konsensní, kdy k převodu vlastnictví dochází uzavřením smlouvy. Tento způsob upravuje § 1099 ObčZ, kdy se podpůrně převádí vlastnictví pomocí účinnosti smlouvy, ne však před odlišitelností u druhových věcí. Dalším způsobem je způsob tradiční, kdy po uzavření smlouvy vyplývá kupujícímu obligační nárok, a tedy musí dojít k další fázi, tedy k předání věci. (Bejček, Šilhán a kol. 2015)

### **3.6 Povinnosti a práva kupujícího**

Povinnosti kupujícího logicky doplňují práva prodávajícího a práva kupujícího nám zrcadlí povinnosti prodávajícího. Povinností kupujícího je kooperovat s prodávajícím v takovém rozsahu, jaký stanovuje smlouva, např. předložit doklady o zaplacení, dodat slíbenou součástku k výrobě, poskytnou informace o způsobu přepravy, místa určení, o splácení kupní ceny apod. (Bejček, Šilhán a kol. 2015)

Bejček, Šilhán a kol. (2015) rozdělují povinnosti kupujícího na:

- Základní (§ 2079, 2118 ObčZ) – jedná se o zaplacení kupní ceny a povinnosti převzít zboží
- Další – umožnit další součinnost a prohlédnout zboží (§ 2104 a 2105 ObčZ)

#### **3.6.1 Zaplacení kupní ceny a převzetí zboží**

Zaplacení kupní ceny především závisí na ujednání smluvních stran, cena totiž může být zaplacena před dodáním zboží (tzv. akontace), může být zaplacena zčásti (záloha) nebo zaplacena celá ve splátkách, hotově či bezhotovostně. Při platbě v hotovosti je třeba brát zřetel na zákon o omezení plateb v hotovosti. Možné je i platit započtením, tedy kompenzací vlastní pohledávky kupujícího za prodávajícím, pokud není tato možnost ve smlouvě vyloučena. Kupní cena může být splacena i v naturáliích, které musí být penězi ocenitelné. (Bejček, Šilhán a kol. 2015)

Dále Bejček, Šilhán a kol. (2015) zmiňují hlediska, která jsou pro kupní cenu nejdůležitější:

- Výše ceny
- Splatnost (Čas)
- Místo placení
- Způsob platby

Povinnost kupujícího převzít zboží vzniká pouze v případě, kdy dané zboží nebylo předáno v rozporu se zákonem nebo smluvním ujednáním. Předpokladem pro splnění hospodářského závazku, který plyne z kupní smlouvy je řádně převzetí zboží. Aby však mohlo dojít k řádnému převzetí zboží kupujícím, předpokládá se, že kupující vytvoří podmínky, díky kterým může prodávající dané zboží řádně odevzdat. Převzetí zboží může proběhnout jak v místě sídla prodávajícího, tak v místě, které si určí kupující. Kupující je oprávněn k převzetí zboží pověřit i třetí osobu. Fyzickým převzetím se rozumí i převzetí určitých dokumentů, které opravňují kupujícího používat dané zboží. Pokud prodávající projeví zájem o potvrzení předmětu, místě a času plnění, je kupující povinen mu tuto žádost vystavit. I když prodávajícímu nebude tato žádost splněna, není v prodlení s povinností dodat zboží. Dále je možné stanovit tzv. statistickou přejímku, která umožňuje u hromadně vyráběných výrobků nebo výrobků, jejichž kontrola vyžaduje poškození výrobku nebo vybalení z jeho originálního balení kontrolu výrobků jen na určitém množství vybraných výrobků. Kupující může odmítnout převzetí zboží, pokud bylo zboží dodáno v nesouladu se smlouvou před stanoveným termínem plnění. Jestliže kupující zboží již převzal, avšak chce ho vrátit, je jeho povinností učinit kroky ke správnému uchování zboží. Prodávající je povinen uhradit kupujícímu náklady, které mu vzniknou při takto uskladněním zboží. Jestliže prodávající kupujícímu neuhradí dané náklady má kupující právo na zadržování zboží. Na druhou stranu, pokud kupující teprve zamýšlí odmítnutí převzetí nebo ještě nezaplatil danou kupní cenu, je prodejce podpůrně povinen uchovávat zboží přiměřeným způsobem. Prodávajícímu vznikne k uchovávané věci zadržovací právo, které zaniká až po zaplacení všech nákladů kupujícím. Podpůrná zákonná úprava upravuje svépomocný prodej. Jedná se o takovou situaci, kdy v důsledku prodlení dlužníka vznikají druhé straně zbytečné náklady. Tuto situaci může věřitel vyřešit tak, že věc prodá na účet prodávajícího dlužníka, a to za dvou podmínek, poskytl přiměřené dodatečné lhůty k převzetí a upozornil na záměr zboží na účet dlužníka prodat. U těchto podmínek není stanovena žádná následnost ani paralelnost, pouze musí být obě naplněny. Kupující má povinnost převzít zboží, podle zákona, i když plnění není kompletní. Pokud prodávající plní svůj závazek jen částečně, je i u kupní smlouvy stanovena podpůrně povinnost kupujícího částečné plnění přijmout, avšak nesmí být v rozporu s povahou nebo účelem závazku a pokud byl ve smlouvě vyjádřen či s ním byl kupující seznámen nebo mu byl zřejmý. (Bejček, Šilhán a kol. 2015)

### **3.6.2 Součinnost s prodávajícím a prohlídka věci**

Kupující má právo na prohlídku zboží, nejen ze samotné povahy věci, ale i nepřímo ze zákona a prodávající je povinen mu prohlédnutí zboží umožnit. Dokud není prohlídka kupujícímu umožněna, nemá povinnost placení kupní ceny, pokud by však nedošlo k nesouladu s domluveným způsobem dodání zboží. Jestliže dle smluvního ujednání musí kupující prokázat zaplacení kupní ceny a neudělá tak, nemá právo na předání zboží. Zjistí-li kupující vady na zboží je povinen to včas ohlásit prodávajícímu, aby mohl uplatnit svoje práva z odpovědnosti za vady a včas zaslat prodávajícímu oznámení, aby mu bylo umožněno dosáhnouti jím vybraného reklamačního nároku. Ve smlouvě kromě primárních povinností kupujícího, převzít dané zboží a zaplatit kupní cenu, mohou být i další ujednání týkající se uskutečnění povinností prodávajícího, například kupující může být zavázán tzv. odvolávkou (§ 2089 ObčZ), kdy má kupující právo sdělit právo prodávajícím odchýlení určité vlastnosti předmětu. Jinak je to dáno prodávajícím, který smí podpůrně vymezit své určení, a to bez zbytečného odkladu, jinak platí vymezení kupujícím. Kupující by měl ve svém vlastním zájmu provést prohlídku věci ihned po přechodu škody nebezpečí na věc, tedy po převzetí zboží. Odložení prohlídky je možné v případě, že se věc přepravuje do jiného místa určení a prodávající musel počítat s takovou změnou. Kupující má proto v takových případech právo prohlídku odložit až do doby, kdy je věc dopravena do finálního místa určení. Má-li v plánu kupující zjistit vady a odchylky zboží, může v takových případech dojít buď k částečné nebo úplné destrukci zboží, přitom se však jedná o jediný způsob, jak zjistit kvalitativní znaky zboží. Toto jednání je podpůrně upraveno, i když kupující po zjišťování vad zboží nemůže vrátit věc v původní stavu, jeho právo na odstoupení od smlouvy a dodání nových výrobků nezaniká. (Bejček, Šilhán a kol. 2015)

### **3.6.3 Reklamace**

Uplatnění reklamačních nároků na vady na základě zákonné odpovědnosti lze uplatnit výhradně jen na vady, které existovaly v době přechodu nebezpečí škody na zboží. Na vady na základě odpovědnosti záruční, musí proběhnout vždy bez zbytečného odkladu, jinak dochází k oslabení práva kupujícího reklamovat vady u prodávajícího. Vady zjevné je nutno reklamovat ihned po prohlídce zboží u vad skrytých plyne reklamační lhůta, kdy při vynaložení řádné a dostatečné péče mohla být vada zjištěna. (Bejček, Šilhán a kol. 2015)

Reklamační nároky jsou podpůrně upraveny právní úpravou a rozlišujeme podle toho, zda došlo k podstatnému či nepodstatnému porušení. Podstatným porušením smlouvy rozumíme vědomost prodávajícího, která byla prokázána nebo můžeme takové porušení za podstatné považovat, pokud však smlouva neupravuje jinak. Při spornosti považujeme porušení smlouvy za nepodstatné. Volbu nároků vyplývajících z porušení povinností, ať už podstatných či nepodstatných, má kupující. (Bejček, Šilhán a kol. 2015)

### **3.7 Vedlejší ujednání u kupní smlouvy**

Do kupní smlouvy bývají nad rámec tzv. základních ustanovení včleňovány další vedlejší ujednání, které většinou představují výhrady a podmínky. Tyto výhrady pojímá zákon tzv. demonstrativním výčtem, což vyplývá z § 2157 ObčZ, díky němuž je možné ujednat změny, zánik práv nebo povinností. Mezi vedlejší ujednání výhradně při kupní smlouvě patří výhrada zpětné koupě, koupě na zkoušku, výhrada zpětného prodeje nebo výhrada lepšího kupce. Ve srovnání s dříve platnou úpravou se tedy navíc setkáváme s posledními dvěma uvedenými ujednáními. (Ondřejová, 2017)

Právní úpravu zpětné koupě upravuje § 2135 a 2138 ObčZ, ale i bez těchto doložek je možné si je sjednat v rámci právních doložek. Pokud prodávající požádá kupujícího, je kupující povinen za úplatu převést prodanou věc zpět prodávajícímu v nezhoršeném stavu. Dojde-li po nějakém čase ke znehodnocení věci, není prodávající povinen kupujícímu zaplatit celou kupní cenu, nýbrž jen určitou část z ní. Pokud nedojde ke smluvnímu ujednání lhůty, po kterou má prodávající právo požadovat navrácení věci, je dána ve vztahu k movité věci tříletá lhůta a ve vztahu k nemovité věci lhůta desetiletá (§ 2137 ObčZ). Pokud kupující vydal na zlepšení věci náklad nebo se v průběhu s držením věci setkal s mimořádným nákladem na zabezpečení věci má právo na náhradu. V opačném případě, kdy se zhorší hodnota věci je kupující povinen uhradit škodu prodávajícímu (§ 2136 ObčZ). (Ondřejová, 2017)

Ondřejová (2017) podstatou koupě věci na zkoušku rozumí stav, kdy kupující musí kupovanou věc ve stanovené lhůtě schválit. Takovouto zvláštní úpravu smlouvy upravují § 2150 a § 2151 ObčZ. Zkušební lhůta je upravena zákonem § 2150 odst. 2 ObčZ, tedy tři dny u movitých věcí a rok u nemovitých věcí. Zkušební lhůta může být i sjednána podle vůle daných smluvní stran. V obou případech zkušební lhůta začíná plynout od uzavření smlouvy nebo po odevzdání věci, stanoví-li tak smlouva. Bejček, Šilhán s kol. (2015) říkají, že funkce koupě na zkoušku je obzvláště zajišťovací a podmíněnou koupi rozdělují na podmínku odkládací a rozvazovací. Podmínku odkládací



definují jako stav, kdy kupující nepřevzme zboží a jedná s dalšími prodejci a vyjednává s nimi lepší výhodnější podmínky koupě stejného zboží. Kupní smlouva s takovouto podmínkou vznikne buď konkludentním nebo výslovným schválením zboží, tento okamžik schválení se nekryje s okamžikem přechodu nebezpečí. Na druhou stranu podmínkou rozvazovací rozumí stav, kdy kupující převzme zboží, ale může jej za stanovených podmínek vrátit. Ondřejová (2017) doplňuje toto tvrzení tím, že pokud kupující neodmítl zboží ve zkušební době, má se za to, že věc schválil (srov. § 2151 odst. 2 věta druhá ObčZ) a že kupující nemá právo věc odmítnout, pokud již není schopen vrátit ji v původní stavu, tedy ve stavu, v jakém věc přebíral. Na změny podnícené vyzkoušením zboží se nepřihlíží. (srov. § 2151 odst. 3 ObčZ).

Dalším možným vedlejším ujednáním u kupní smlouvy může být výhrada zpětného prodeje. Jedná se o novinku oproti staré právní úpravě a nový občanský zákoník ji upravuje § 2139 a podpůrně mohou strany využít ustanovení o zpětné koupi. Podstatou výhrady zpětného prodeje je ujednání, při kterém si kupující vyhradí, že může věc prodat prodávajícímu nazpět. Vhodná úprava ve smlouvě může vypadat následovně: Kupující má právo prodat zboží (předmět koupě) za úplatu (mělo by se jednat o kupní cenu), a to nejpozději ve stanovené lhůtě ode dne předání věci kupujícímu. (Ondřejová, 2017)

Bejček, Šilhán a kol. (2015) se domnívají, že použití ve vztazích mezi podnikateli bude spíše epizodické. Protože výhradu zpětné koupě se představují jako druh jaksi excentrického zdroje bezúročného, a i jinak beznákladového vnějšího financování podnikatelské činnosti po dočasnou dobu.

Druhou novou vedlejší doložkou u kupní smlouvy je výhrada lepšího kupce, která je současnou právní úpravou upravena § 2152 a § 2153 ObčZ. Pokud je v kupní smlouvě zavedena doložka o výhradě lepšího kupce, vzniká prodávajícímu právo na to, že může upřednostnit lepšího kupce. U movitých věcí se takový kupce musí přihlásit do tří dnů, u nemovitých věcí do jednoho roku od uzavření smlouvy. Tyto lhůty mohou být však ve smlouvě být uvedeny po domluvě jinak, tedy mohou být nejen zkráceny, ale i prodlouženy. Pokud nový kupce nabízí nižší cenu než kupce první, může mu dle § 2152 odst. 2 ObčZ, prodávající dát přednost. Prodávající totiž nového kupce má posuzovat dle svého uvážení. Do smlouvy je možno zavést i cenu, kterou musí nový kupce nabídnout, aby mu prodávající dal přednost před kupcem stávajícím. Také je nutno zmínit, že dle ujednání § 2153 ObčZ je nutno posoudit, kdy má výhrada lepšího kupce podmínku

odkládací a kdy podmínku rozvazovací, je to obdobné jako u koupě na zkoušku. (Ondřejová, 2017)

Lavický a Polišenská (2016) také uvádí, že dle ustanovení § 610 odst. 1 ObčZ smí aktéři písemnou smlouvu sjednat i jiná vedlejší ujednání. Tyto ujednání mají povahu buďto výhrad nebo připomínek, které připouštějí konec právního vztahu založeného kupní smlouvou. Odstavec 2 téhož ustanovení stanovuje roční lhůtu ode dne uzavření kupní smlouvy. Po uplynutí této lhůty, pokud se účastníci neshodli jinak a prodávající je neuplatnil, všechny výhrady a připomínky zanikají, ustanovením speciálním ve vztahu k obecným ustanovením o podmínkách, obsažených v § 36 ObčZ. Občanský zákoník v ustanoveních § 601 až 609 výslovně upravuje ujednání, která mají povahu podmínek rozvazovacích, tedy těch, které směřují k zániku smlouvy. Ustanovení § 610 umožňuje aktérům právního vztahu dohodnout si i jiná vedlejší ujednání, ale pouze za podmínky, že tyto ujednání nebudou v rozporu s kogentními ustanoveními zákona.

### **3.8 Místo, datum a podpis smlouvy**

Místo a datum uzavření smlouvy nejsou povinnou součástí smlouvy, ale v praxi jsou běžně užívány. Pokud ve smlouvě tyto dva údaje chybí, nezpůsobuje to neplatnost celé smlouvy. K uzavření smlouvy dochází oběma stranami ve stejný den a na stejném místě, stačí uvést např. V Kostelci na Hané 22. dubna 2019. Pokud se místo a datum uzavření smlouvy liší, je vhodné u každé ze smluvních stran uvést tyto údaje zvlášť. V praxi dochází k situacím, kdy jsou tyto údaje uvedeny jen u smluvní strany, která smlouvu přijala dřív. Druhá smluvní strana potom musí prokázat skutečnost, že smlouvu přijala později, ač to není ve smlouvě uvedeno. Místo smlouvy nemusí být skutečné, ale musí být existující. Tento údaj, ať pravdivý či nikoliv, nemá žádný větší dopad na uzavření smlouvy. Datum podpisu smlouvy také nemusí odpovídat skutečnosti, ale je potřeba si uvědomit, že tento údaj ovlivňuje termín plnění nebo nabytí účinnosti smlouvy. (Ondřejová, 2017)

Jestliže si smluvní strany zvolily písemnou formu smlouvy nebo je písemná forma vyžadována ze zákona, je nutné k dovršení platnosti právního jednání podpis obou smluvních stran. Podpis bývá zpravidla umístěn za textem na konci smlouvy. Forma podpisu není ze zákona jasně stanovena, zpravidla to bývá vlastnoruční podpis, který je typickým projevem podpisu dané osoby. V některých případech může být dokonce vyžadováno i notářské ověření podpisu. Dnešní moderní doba umožňuje nahradit klasický podpis, podpisem elektronickým. Elektronický podpis se považuje za

rovnocennou náhradu klasického vlastnoručního podpisu. Řídí se nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 910/2014 o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu a zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce. (Ondřejová, 2017)

Zákon dělí elektronické podpisy dle hlediska úrovně bezpečnosti:

- Elektronický podpis
- Zaručený elektronický podpis
- Zaručený elektronický podpis založený na kvalifikované certifikátu pro elektronický podpis
- Kvalifikovaný elektronický podpis

Smlouvu lze také podepsat pomocí elektronického zařízení vlastní rukou. Toto zařízení nezaznamenává nejen samotnou podobu podpisu, ale i dobu podpisu a tlak jakým se podepisující podepisuje. Jedná se o tzv. biometrický podpis. (Ondřejová, 2015)

## **4 Analýza vybraných kupních smluv**

V této kapitole bude provedena analýza vybraných kupních smluv na věc movitou, konkrétně na prodej ojetého motorového vozidla. Analýza bude provedena za pomoci poznatků získaných během studia odborné literatury nejen v rámci bakalářské práce, ale i v rámci studia obecně. V prvním případě se bude jednat o vzorovou kupní smlouvu, kterou lze použít nejen pro podnikatelské subjekty, ale i pro smluvní vztah mezi podnikatelem a spotřebitelem. V této smlouvě tedy nenalezneme konkrétní údaje, proto je autorčiným cílem provést rozbor a sepsat doporučení, které lze při pozdějším využití smlouvy aplikovat. Ve druhém případě bude analyzovaná kupní smlouva, která byla uzavřena mezi podnikatelskými subjekty. Nejedná se tedy o smlouvu vzorovou, jako v prvním případě, ale o smlouvu, která již byla použita v praxi. U této smlouvy bude proveden rozbor konkrétních vybraných ujednání. Kupní smlouvy, které budou použity, jsou z webových stránek a budou uvedeny v příloze č. 1 a č. 2 mé bakalářské práce.

### **4.1 Vzorová kupní smlouva**

Jako první bude provedena analýza vzorové kupní smlouvy, kterou lze použít při prodeji ojetého motorového vozidla. Tato vzorová kupní smlouva může být použita nejen při uzavírání smluvního vztahu mezi spotřebitelem a podnikatelem, ale i mezi podnikatelskými subjekty. Jak informují webové stránky, jedná se o vzor sestavovaný k roku 2016, takže by měl být v souladu s novou právní úpravou.

Kupní smlouva bývá smluvními stranami sestavována v několika bodech, odstavcích nebo ujednáních, jejichž rozsah a pořadí není nijak dané a závazné. Pro lepší orientaci je vhodné zachovat určitou logickou strukturu a označit je pomocí římských nebo arabských čísel. V praxi se lze setkat i s využitím písmen. Smluvní strany mohou s těmito body, odstavci či ujednáními dále pracovat, rozvětlovat je a upravovat ve svůj prospěch, avšak v souladu se zákonem. Vzorová kupní smlouva je členěna do odstavců, které jsou značeny římskými číslicemi.

#### **4.1.1 Nadpis (záhlaví smlouvy)**

Nadpis smlouvy slouží pro lepší orientaci ohledně obsahu smlouvy, obvykle uvádí, o jaký druh smlouvy se jedná a podle kterého platného právního předpisu se bude řídit. V tomto konkrétním případě je v nadpisu smlouvy uvedeno, že se bude smlouva uzavírat na základě staré právní úpravy. Kupní smlouva stranám umožňuje zvolit si právní úpravu, kterou se bude smlouva řídit. Může to být dle ust. § 588 a násl. občanského

zákoníku nebo dle ust. § 409a násl. obchodního zákoníku. Před rokem 2014 by tento nadpis byl považován za vhodně zvolený, jen s doporučením na uvedení čísla právních předpisů pro upřesnění. Ovšem po rekodifikaci právní úpravy je nadpis zvolen v rozporu s právní úpravou, podle které bude uzavírán. Takto zvolený nadpis smlouvy ve smlouvě být nemůže. Je tedy nutné využít platnou právní úpravu a sestavit nový nadpis, který by mohl vypadat takto: Kupní smlouva podle ustanovení § 2079 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

#### **4.1.2 Označení smluvních stran**

Označení smluvních stran patří mezi podstatné náležitosti kupní smlouvy. Stále však dochází k častým chybám při označování smluvních stran. Špatné označení smluvních stran může mít za následek složité vymáhání plnění.

V případě označení smluvních stran ve vzorové kupní smlouvě dochází k rozporu s právními normami. Při označení nepodnikatele využíváme § 3019 ObčZ, který stanovuje údaje, podle nichž lze člověka zjistit. Jedná se jméno, bydliště a datum narození, popřípadě identifikující údaj podle jiného právního předpisu. Z tohoto ujednání tedy plyne, že v kupní smlouvě nemusíme uvádět rodné číslo. Označení podnikatele v této vzorové kupní smlouvě neodpovídá požadavkům v § 435 odst. 1 ObčZ. Chybí zde údaje o zápisu do obchodního či veřejného rejstříku, popřípadě informace o zápisu do jiné evidence. V případě, že za podnikatele jedná jednatel, musí to být ve smlouvě uvedeno. Pokud bude předmět koupě převyšovat částku 270 000 Kč, měly by smluvní strany uvést číslo bankovního účtu.

#### **4.1.3 Prohlášení prodávajícího**

Prohlášení prodávajícího není podstatnou podmínkou kupní smlouvy, ale v zájmu kupujícího je doporučováno tyto údaje uvádět. Prohlášení prodávajícího je možné rozdělit do několika částí, první částí je prohlášení o vlastnictví, kdy prodávající prohlašuje, že je jediným a výlučným vlastníkem motorového vozidla, s vozidlem nejsou spojeny žádné právní vady, exekuce, insolvenční řízení apod. Další částí by mělo být prohlášení o nákupu vozidla, tedy že vozidlo patří vlastníkov, který je uveden v technickém průkazu. Aby měl kupující větší jistotu doporučuji uvést jak a kdy prodávající věc nabyt. Při prodeji ojetého vozidla je vhodné zapsat i údaj o tom, kolik majitelů mělo toto vozidlo. Mezi zbylé části patří prohlášení o tom, že motorové vozidlo nepochází z trestné činnosti a není vedeno ani jako odcizené, prohlášení o splnění zákonné povinnosti odvodu DPH a

prohlášení o stavu najetých kilometrů, kdy stav tachometru odpovídá skutečnému stavu najetých kilometrů.

#### **4.1.4 Předmět smlouvy**

Předmět smlouvy je důvodem, proč smluvní strany uzavírají kupní smlouvu, musí být tedy jasně a dostatečně specifikovaný, aby nemohlo dojít k záměně a předešlo se tak případným sporům. Při vymezení vlastností předmětu koupě využijeme § 2095, kdy prodávající musí odevzdat předmět koupě kupujícímu v dohodnutém množství, jakosti a provedení.

V analyzované vzorové smlouvě je předmětem koupě ojetý automobil a k jeho přesné identifikaci je potřeba do smlouvy uvést: tovární značku, typ/ model, barvu, rok výroby, číslo karoserie (VIN), registrační značku nebo státní poznávací značku, číslo technického průkazu, osvědčení o registraci vozidla a počet ujetých kilometrů. Někteří prodejci do smlouvy dokonce uvádí - „*prodávající neodpovídá za případný nesoulad stavu tachometru s reálným počtem najetých kilometrů*“. Takové to ujednání označil Nejvyšší soud v případě 33 Cdo 5153/2016 za neplatné. Dále by měl následovat popis stavu vozidla, tedy informace o jeho technickém stavu, včetně vad, o kterých majitel ví a vybavení automobilu. Informace o stavu vozidla musí být pravdivé. Při identifikaci vozidla by se měl prodávající vyhnout alternativním formulacím např. rok výroby/ datum uvedení do provozu. Takovouto otázkou se zabýval Nejvyšší soud 23 Cdo 1847/2009 kdy smlouva obsahovala alternativní formulaci. Rok výroby a datum uvedení do provozu nebylo totožné, proto si žalobkyně nárokovala práva z vadného plnění. Soud tyto nároky zamítl, protože rok výroby lze vyčíst z čísla karoserie (VIN).

#### **4.1.5 Kupní cena**

Kupní smlouva je platná pouze v případě, že došlo ke stanovení kupní ceny nebo způsobu jejího určení dle § 2080 ObčZ, pokud se tak nestalo hovoříme o darování ne o koupě. V kupní smlouvě musí být uveden i údaj v jaké měně bude kupní cena uhrazena, může se jednat jak o českou, tak i cizí měnu. Pokud není měna sjednaná hovoříme dle § 2184 ObčZ o směně ne o koupi.

Vzorová kupní smlouva podněcuje k určení jasně dané částky ve stanovené měně, tedy v českých korunách. Určení kupní ceny bude závislé na dohodě mezi smluvními stranami. Druhý odstavec řeší, jakým způsobem kupující předá peníze prodávajícímu, jestli hotově při podpisu smlouvy nebo převodem na bankovní účet do určitého data od

podpisu kupní smlouvy na bankovní účet prodávajícího. Zde podle zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti § 4 dochází k omezení, kdy při překročení limitu 270 000 Kč musí kupující zaplatit prodávajícímu sjednanou částku na účet.

#### **4.1.6 Přechod vlastnického práva**

Přechod vlastnického práva u movitých věcí se provádí pomocí kupní smlouvy k okamžiku jejího nabytí, pokud není ujednáno nebo zákonem stanoveno jinak. (§ 1099 ObčZ) Vlastnické právo je možno převést na kupujícího předáním věci nebo až po zaplacení kupní ceny. Nabude-li kupující vlastnické právo dříve, než je mu věc předána má prodávající povinnost a práva uschovatele (§ 2082 ObčZ). Ve vzorové kupní smlouvě je uvedeno: vlastnické právo přechází na kupujícího okamžikem zaplacení kupní ceny a předáním vozidla. V takovémto případě se tedy prodávající zprošťuje povinností a práv uschovatele.

#### **4.1.7 Prohlášení kupujícího a závazky prodávajícího**

V prvním odstavci se setkáváme s prohlášením kupujícího, že byl řádně seznámen s předmětem koupě. Měl možnost si automobil vyzkoušet a je mu znám stav, který odpovídá stáří automobilu a souhlasí s ním. Tento odstavec je tedy v souladu s § 4 ObčZ, jedná-li se o běžného spotřebitele, ale i v souladu s § 5 ObčZ, pokud by se jednalo o osobu, která daná problematice rozumí. Ve prospěch kupujícího je zavedeno ustanovení, že i když kupující znal stav vozidla, nezavazuje to prodejce odpovědnosti za vady, které stanovuje zákon. Na druhou stranu ve prospěch prodávajícího je vhodné zavést do smlouvy konkrétní souhrn jasně specifikovaných vad a rozšířit ho o prohlášení ohledně vad právních a faktických, které dále rozdělujeme na vady zjevné a skryté. Do smlouvy by autorka tedy doporučovala zavést větu, kterou uvádí Kašpírková (2015): „*Prodávající prohlašuje, že předmět koupě nemá žádné právní ani faktické vady.*“

Druhý odstavec informuje kupujícího o tom, kolik mu bude předaných klíčů a jaké doklady dostane při převzetí auta. § 2087 ObčZ považuje za povinnost prodávajícího odevzdat kupujícímu doklady, které se k předmětu váží a umožnit mu tak nabytí vlastnického práva. Na základě tohoto ujednání je doporučeno do smlouvy vypsát o jaké doklady se bude jednat.

Ve třetím odstavci se prodávající zavazuje odhlásit vozidlo do deseti pracovních dní a předat nebo doporučeně odeslat do dvaceti pracovních dní od podpisu kupní smlouvy doklady, které z důvodu přehlášení vozidla nemohl kupujícímu odevzdat ihned.

Při předávání dokladů by autorka doporučila řídit se § 2094 odst. 1 ObčZ, kdy po zaplacení kupní ceny mají být odevzdány doklady spojené s převzetím a užíváním věci. Pokud není možné řídit se tímto ustanovením je vhodné ujednat si způsob a čas předání dokladů k vozidlu. V tomto odstavci jsou již doklady, které jsou potřebné pro odhlášení automobilu prodávajícím blíže specifikovány. Prodávající se zavazuje odevzdat i ostatní doklady, o jaké doklady jde není ze smlouvy zřejmé. Takovýto nejasný údaj není vhodné do smlouvy uvádět.

V tomto odstavci se setkáme i se sjednanou smluvní pokutou, pro případ, že prodávající nesplní své povinnosti. (§ 2048 ObčZ) Aby tato smluvní pokuta splňovala podmínku určitosti je nutné doplnit sjednání její splatnosti. § 2049 podotýká, že zaplacení smluvní pokuty nezbavuje dlužníka svoji povinnost splnit. Vztah smluvní pokuty a práva na náhradu škody je upraven § 2050, kdy toto ujednání stanovuje, že v případě, kdy je sjednaná smluvní pokuta, zaniká tak nárok na náhradu škody. Toto ustanovení má dispozitivní charakter, proto lze v praxi dohodnout, že ujednání o smluvní pokutě nevyklučuje nárok na náhradu škody. Nárok na náhradu škody smlouva upravuje následovně: „*Nárok na náhradu škody tím není dotčen.*“ Vhodnější by bylo zvolit úpravu, kterou uvádí Ondřejová (2015): „*Zaplacení smluvní pokuty se nedotýká práva na náhradu škody v plném rozsahu.*“

Poslední odstavec obsahuje prohlášení prodávajícího ohledně skrytých vad a pravdivém počtu najetých kilometrů. V případě, že tato skutečnost nebude založena na pravdě, má kupující možnost do 1 měsíce od smlouvy odstoupit. Tento odstavec by z hlediska logiky bylo vhodnější napsat do odstavce II. Prohlášení prodávajícího.

#### **4.1.8 Závěrečná ustanovení**

Poslední část smlouvy informuje o tom, v kolika vyhotoveních bude smlouva vypracována. Toto ustanovení záleží na shodné vůli obou stran. Druhý bod určuje od kdy, nabývá smlouva účinnosti. Závěrečná ustanovení by bylo vhodné rozvést, například, že smlouva byla uzavřena na základě projednání obou smluvních stran a podepsána podle jejich svobodné vůle, nikoliv za nevýhodných podmínek nebo pod nátlakem druhé strany.

#### **4.1.9 Místo, datum a podpis**

Tato ujednání najdeme za textem kupní smlouvy. Do smlouvy by autorka doporučila zavést místo i datum podpisu smlouvy pro obě strany zvlášť. Usnadní to případné prokazování přijetí smlouvy v jiný datum, než jaký je na smlouvě uveden.



K podpisu prodejce i kupujícího bych také doporučila připojit jejich jména a příjmení, popř. jakou funkci zastupují.

## **4.2 Kupní smlouva uzavřena mezi podnikatelskými subjekty**

Kupní smlouva uvedená v příloze č. 2, byla uzavřena mezi dvěma podnikatelskými subjekty, kteří podnikají na území České republiky. V tomto případě se již nejedná o vzorovou kupní smlouvu, nýbrž o smlouvu použitou v praxi.

Smlouva je členěna do čtyř celků, kdy první celek obsahuje ujednání o konkrétních smluvních stranách. Ve druhém celku se dozvíme bližší informace o předmětu koupě, třetí odstavec upravuje kupní cenu a vlastnictví a poslední, tedy čtvrtý odstavec obsahuje další ujednání, které blíže vymezují práva a povinnosti jak prodávajícího, tak kupujícího.

### **4.2.1 Nadpis kupní smlouvy**

Hlavičce této kupní smlouvy nelze nic vytknout, jelikož odpovídá skutečnému obsahu smlouvy. Již z nadpisu vyčteme, o jakou smlouvu se jedná (kupní smlouva). Co bude předmětem smlouvy (prodej ojetého motorového vozidla), mezi kým bude smlouva uzavřena (mezi podnikateli) a podle jakého zákona (dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku) se smlouva bude řídit.

### **4.2.2 Smluvní strany**

Označení smluvní strany ABC s.r.o. musí být provedeno pomocí § 435 odst. 1 ObčZ, který určuje, co musí každý podnikatel uvádět na obchodních listinách. Označení této smluvní strany je provedeno v souladu s ustanovením, malou výtku mám jen k tomu, že před ABC s.r.o. chybí jméno/název společnosti. Dle § 435 odst. 2 ObčZ je možné doplnit do smlouvy i další údaje, které nevyvolají klamavý dojem. Na základě tohoto ustanovení a pro sjednocení údajů ve smlouvě by mělo být dopsáno u této smluvní strany i telefonní číslo.

Označení společnosti XYZ s.r.o. není v souladu s ustanovením § 435 odst. 1 ObčZ. Chybí zde údaje o sídle společnosti a zápisu do obchodního nebo veřejného rejstříku či jiné evidence. U osoby, která je oprávněna zastupovat právnickou osobu, by na základě § 161 ObčZ měla být uvedena informace o funkci, kterou vykonává nebo údaj pracovním zařazení.

#### **4.2.3 Předmět koupě**

Předmět koupě je podstatnou náležitostí kupní smlouvy, bez něj by celá kupní smlouva postrádala smysl. Proto je velmi důležité jasně vymezit předmět koupě, aby nemohlo dojít k případným neshodám a nedorozuměním. § 2095 ObčZ zavazuje prodávajícího předat kupujícímu předmět koupě v ujednaném množství, jakosti a provedení.

Označení předmětu koupě je v této smlouvě vymezeno téměř dostatečně. Pro lepší informovanost by bylo vhodné uvést státní poznávací značku motorového vozidla, číslo technického průkazu a osvědčení o registraci vozidla. Pokud je rok výroby jiný než rok, kdy bylo uvedeno vozidlo do provozu, je nutné tuto informaci také zapsat.

Druhý odstavec obsahuje ujednání § 1918 ObčZ, tedy že prodávající prodává vozidlo tak jak stojí a leží. Na první pohled by se mohlo zdát, že takovéto ujednání je k tíži kupujícího, protože se tímto ujednáním prodávající vyvlékl z odpovědnosti za případné vady. Toto ujednání se však na převod konkrétně určených věcí nevztahuje, protože by výrazně znevýhodňovalo kupujícího. V této smlouvě je tedy uvedeno zbytečně.

#### **4.2.4 Kupní cena, vlastnictví**

Kupní cena je stanovena určitou částkou v určité měně, jenž musí být zaplacená do určitého data. Kupní cena je stanovena částkou 378 125 Kč a druhý odstavec umožňuje kupujícímu vybrat si, jak tuto částku uhradí, což je v rozporu se zákonem č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti. Tento zákon stanovuje limit tj. 270 000 Kč kdy je možné uhradit kupní cenu hotově. Sjednaná částka tento limit převyšuje, proto musí být uhrazena bezhotovostně na účet prodávajícího. Pokud tak neučiní, mohou smluvní strany dostat pokutu až do výše 5 000 000 Kč, protože se jedná o podnikatelské subjekty.

Až po zaplacení kupní ceny, tedy i smluvní pokuty a skladného, přechází na kupujícího vlastnictví k předmětu smlouvy. Kdyby tak nebylo ve smlouvě stanoveno došlo by k převodu vlastnictví podle § 1099 ObčZ již v okamžiku účinnosti smlouvy. Smluvní strany vyloučily ustanovení § 2133 ObčZ což je na základě smluvní volnosti dovoleno.

V případě, že si kupující předmět koupě nepřeveze, bude prodávajícím uskladněn na náklady kupujícího, což § 2415 odst. 1 ObčZ jasně vymezuje. Dále si zde smluvní strany určily na základě § 2048 ObčZ smluvní pokutu, která je určitá, tedy je

stanovena procentuální výší z dlužné částky, která není nepřiměřená a je určena i doba splatnosti smluvní pokuty. V případě, kdy je sjednaná smluvní pokuta zaniká prodávajícímu dle § 2050 ObčZ nárok na náhradu škody.

#### **4.2.5 Další ujednání**

V poslední části smlouvy nalezneme ujednání, která se zabývají registrací změny vlastníka, ujednání ohledně vad, které má právo kupující reklamovat. V ujednání o odpovědnosti vad by měl být zaveden pojem skryté vady, které má kupující možnost reklamovat šest měsíců od koupě motorového vozidla.

Dále zde najdeme ujednání, o tom, kterému zákonu podléhá tato kupní smlouva. Od sjednocení zákona není nutné do smlouvy uvádět jakým právem se smlouva řídí. Velmi vhodně je zakomponováno, že pokud vznikne sporná právní otázka, bude se spor řešit nejdříve podle obchodních zvyklostí prodávajícího, dále podle obchodních zvyklostí v daném oboru a v konečném případě se otázka bude řešit pomocí příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Poslednímu celku čtvrté smlouvy z pohledu autorky nelze co vytknout, obsahuje všechny potřebná ujednání pro případné řešení neshod. A chrání jak stranu prodejce, tak stranu kupujícího. Pro lepší orientaci v textu by bylo vhodné tento celek rozdělit na dvě části, kdy první ponese název další ujednání a bude obsahovat body jedna až tři. Druhou část by bylo vhodné pojmenovat závěrečná ustanovení a obsahovala by i nadále ujednání čtyři až osm, včetně podpisu smlouvy.

## 5 Zhodnocení a doporučení při uzavírání kupních smluv

### 5.1 Zhodnocení

První analyzovanou smlouvu byla univerzální vzorová kupní smlouva o prodeji ojetého motorového vozidla. Tato smlouva je podle webových stránek vhodná k použití mezi spotřebitelem a podnikatelem, dvěma podnikatelskými subjekty nebo spotřebitelem a spotřebitelem. Takto nastavená smlouva je nevhodná pro použití v praxi. Mnohem lepší by bylo vytvořit pro každý smluvní vztah vlastní vzorovou kupní smlouvu. Je to z důvodu toho, že fyzická osoba má rozdílné údaje, které musí uvést na obchodní listinu než podnikatel. Již v samotném záhlaví smlouvy je chybně uveden zákon, podle kterého se daná kupní smlouva bude řídit. Ve vzoru kupní smlouvy v ujednání o smluvních stranách platí pro fyzickou osobu první kolonka, kde je místo data narození zvoleno rodné číslo. Pro právnickou osobu platí druhá kolonka. Chybí zde např. informace o zápisu do obchodní nebo veřejného rejstříku, proto nesplňuje § 435 ObčZ, který jasně stanovuje, jaké údaje musí podnikatel uvádět na obchodních listinách. U předmětu koupě, by na základě získaných poznatků autorka doporučila blíže specifikovat vlastnosti a uvést vady, které vozidlo má. Na první pohled se může zdát, že smluvní strany mají na výběr, jak danou částku uhradí, jestli hotově nebo bezhotovostně. Po rozboru tohoto ujednání je jasné, že to není zcela pravda a na výběr mají do určitého limitu. Proto by se měli účastníci smluvního vztahu s tímto zákonem blíže seznámit nebo ho zavést jako poznámku do smlouvy, aby nebyl opomenut. Při podpisu smlouvy je vzor opět špatně sestaven, kdy pro podnikatele není uveden řádek pro jednatele, který je oprávněn za něj jednat.

Analýzu smluvní pokuty bych chtěla porovnat mezi smlouvami navzájem. Kdy v první smlouvě je smluvní pokuta stanovena jako jednorázová částka, ale není zde však sjednán způsob její úhrady. Ve druhé smlouvě je smluvní pokuta sjednána jako procentuální úrok z dlužné částky, který bude počítán za každý den. Způsob její úhrady je sjednán od výzvy prodávajícího do deseti dnů. Jelikož u první smlouvy není sjednán způsob její úhrady, je možné očekávat horší vymahatelnost. Z toho důvodu bych do smlouvy doporučila zavést druhou zmiňovanou smluvní pokutu.

Druhá analyzovaná kupní smlouva byla použita v praxi mezi dvěma podnikatelskými subjekty. Má vhodně zvolené záhlaví smlouvy, které odpovídá současné právní úpravě a na první pohled informuje o jakou smlouvu jde a co bude předmětem

koupě. Údaje u smluvní strany XYZ s.r.o. nejsou v souladu s § 435 odst. 1 ObčZ, proto pro případné budoucí použití by se na základě tohoto ujednání měly informace o smluvní straně doplnit, aby obsahovaly vše, co zákon požaduje. Velmi zajímavým ustanovením bylo § 1918 ObčZ, které se na první pohled může jevit jako snaha prodávajícího zprostit se odpovědnosti za případné skryté vady. Jelikož je předmět koupě konkrétně určený toto ujednání se na něj nevztahuje, proto je i zbytečně zavedeno ve smlouvě. Kupující měl možnost složit zálohu, ale podle smlouvy tak neučinil. I když kupní cena převyšuje limit, který lze platit hotově, kupní smlouva kupujícímu vybrat si, jak kupní cenu uhradí, což je v rozporu se zákonem o omezení plateb v hotovosti. Na základě provedené analýzy by měla vybraná ujednání být přepracovaná. Po přepracování je vhodné smlouvu použít pro budoucí praxi.

## **5.2 Doporučení**

Na základě rozborů vybraných kupních smluv autorka dospěla k závěru, že by bylo vhodné zde sepsat pár doporučení při uzavírání kupních smluv. Jestliže uzavíráme kupní smlouvu a dané problematice nerozumíme, výrazně doporučuji obrátit se na advokáta. Rada advokáta mnohdy ušetří další zbytečné výdaje.

### **5.2.1 Nadpis smlouvy**

Při uzavírání smlouvy, je autorkou výrazně doporučeno v záhlaví smlouvy uvést o jaký typ smlouvy se jedná, co je předmětem koupě a jaký zákon upravuje toto smluvní ujednání. Pokud je záhlaví smlouvy zvoleno správně, umožňuje to smluvním stranám rychlejší orientaci nejen v textu smlouvy, ale i v zákoně. Špatně zvolené záhlaví smlouvy nemá žádný vliv na případné uzavření smlouvy, protože smlouva se neřídí nadpisem ale obsahem a podléhá platné právní úpravě.

**Příklad: *Kupní smlouva (o prodeji ojetého motorového vozidla) podle ustanovení § 2079 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.***

### 5.2.2 Označení smluvních stran

Další krokem při uzavírání smlouvy je označení smluvních stran. Zde bude na dvou příkladech, tedy na příkladu podnikatele (právnícké osoby) a nepodnikatele (fyzické osoby) uvedeno, jak by mělo vypadat správné označení těchto smluvní strany.

Příklad – nepodnikatel (fyzická osoba) na základě § 3019 ObčZ:

***Jméno a příjmení: Aneta Spurná***

***Datum narození: 14. 01. 1997***

***Trvalé bydliště: Smržická 779, Kostelec na Hané 798 41***

***Číslo bankovního spojení: ČSOB a.s., č. ú.: 9847582/0300***

***(dále také jen „prodávající“)***

Pokud se neshoduje adresa trvalého bydliště s adresou pro doručování, je nutné tento údaj do smlouvy také zahrnout.

Příklad – podnikatel (právnícká osoba) na základě § 435 ObčZ:

***Název firmy: Andu s.r.o.,***

***IČ: 483 69 427, DIČ: CZ87414197***

***se sídlem PSČ 700 30 Ostrava – Zábřeh, Sportovní 178/14***

***zastoupená: Davidem Neužillem, jednatelem (oprávněn jednat samostatně)***

***bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Ostrava, č.ú.: 873 456 879/0300***

***zapsaná v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě,  
oddíl A, vložka 2604***

***(dále také jen „prodávající“)***

### 5.2.3 Předmět koupě

Velmi nutnou součástí kupní smlouvy je předmět koupě, bez něhož by kupní smlouva postrádala smysl. Jak bude popis předmětu koupě vypadat záleží výhradně na tom, o jaký předmět se bude jednat. Jelikož se bakalářská práce věnuje kupním smlouvám na ojetá motorová vozidla, bude na příkladu znázorněn vhodný popis ojetého motorového vozidla. Předmět koupě vždy musí být jasně specifikován, aby nedocházelo k žádným sporům mezi smluvními stranami.

Příklad: ***Škoda 3T AACDAX01, EFD7, Škoda Superb 1.8 TSI, barva modrá metalíza, výrobní číslo karosérie (VIN) TMBRZW14Z00180432, rok výroby 2009, registrační značka 5M4 1482, číslo technického průkazu UD 283462, číslo osvědčení o registraci vozidla UB 481542, počet ujetých kilometrů 125 800.***

#### 5.2.4 Kupní cena a způsob úhrady

Určení kupní ceny závisí na dohodě mezi smluvními stranami. Způsob úhrady se bude odvíjet od výše kupní ceny. V případě, že bude kupní cena do 270 000 Kč může být platba uhrazena jak na účet, tak na hotově. Pokud bude cena vyšší, než stanovený limit musí dojít podle zákona o omezení plateb v hotovosti k bezhotovostní platbě. Důležité je pro smluvní strany si ujasnit co je součástí ceny a co nikoliv. Vhodnou právní úpravou ve smlouvě může být v takovýchto případech např: ***Cena zahrnuje také náklady na skladování a dopravu.***

Do smlouvy lze zahrnout i sankce v případě, že dlužník poruší své smluvené povinnosti. Nejčastěji to bývá smluvní pokuta, která by měla být sjednána písemně v obsahu smlouvy. Neměla by být sjednávána v obchodních podmínkách nebo psaná drobným písmem. Ve smlouvě musí být napsáno jakou povinnost smluvní pokuta utvrzuje. Také by smluvní pokuta měla být určitá, tedy jasně vymezena její výše nebo způsob jejího určení a sjednána její splatnost. Pokud bude sjednána nepřiměřená výše smluvní pokuty má dlužník právo obrátit se na soud, který může rozhodnout o snížení smluvní pokuty. V případě, kdy bude zjištěno, že smluvní pokuta byla sjednána v rozporu s dobrými mravy, bude takovéto ujednání považováno za absolutně neplatné. Vhodně zvolená smluvní pokuta může podle Koblochové (2015) vypadat takto: „***V případě prodlení dlužníka s úhradou dluhu se dlužník zavazuje zaplatit věřiteli smluvní pokutu ve výši 0,01 % denně z dlužné částky za každý den prodlení splatnou do 10-ti dnů od výzvy prodávajícího. Současně je věřitel oprávněn od této smlouvy odstoupit.***“

#### 5.2.5 Další ujednání

Při prodeji ojetého motorového vozidla, je nutno do smlouvy uvést, kdy vzniká vlastnické právo kupujícího, zpravidla to bývá okamžikem platnosti kupní smlouvy. Kdy dojde k přechodu nebezpečí dané věci na kupujícího. A je nutné vyřešit i otázku odpovědnosti za vady. Prodávající je povinen oznámit a sepsat do smlouvy všechny vady, které předmět koupě má a seznámit s nimi kupujícího. Předmět koupě musí být ve vlastnictví prodávajícího a nesmí být zatížen dluhem, což prodávající musí potvrdit svým prohlášením. Kupující musí být s předmětem koupě řádně seznámen, musí mu být umožněno si předmět koupě vyzkoušet, pokud je to možné a svým prohlášením stvrdit, že byl s faktickým stavem vozidla, tedy i jeho chybami řádně seznámen.

K výše uvedeným ujednáním lze do smlouvy sjednat i náležitosti vedlejší. Může se jednat o: koupě na zkoušku, výhradu vlastnického práva, předkupní právo, výhradu zpětného koupě, výhradu zpětného prodeje nebo výhradu lepšího kupce.

### 5.2.6 Místo a datum podpisu smlouvy

Na konec smlouvy se zpravidla uvádí místo a datum podpisu smlouvy. Ačkoliv se nejedná o podstatné náležitosti smlouvy, je datum podpisu smlouvy považováno za důležitou informaci. Neuvedení data v kupní smlouvě může mít za následek i neplatnost celé kupní smlouvy. Pod místo a datum podpisu smlouvy je vhodné připojit vlastnoruční podpis. Podpis nemusí být úředně ověřen, ale pro větší bezpečnost, je lepší to udělat.

U právnické osoby se uvádí název firmy, za kterou je oprávněna jednat, jméno jednatele společnosti a v jaké pozici ve smluvním závazku vystupuje. K vlastnoručnímu podpisu je v tomto případě doporučováno připojit i razítko společnosti. U fyzické osoby stačí uvést jméno a příjmení a v jaké pozici ve smluvním vztahu vystupuje.

Pro představu uvedu příklad:

***V Prostějově dne 12. 4. 2019***

***V Olomouci dne 18. 4. 2019***

-----  
***XXX s.r.o.***

-----  
***Jan Procházka***

***František Vetchý – jednatel***

***Kupující***

***Prodávající***

### 5.2.7 Závěrečné doporučení

Na základě studia odborné literatury, která byla využita pro psaní bakalářské práce a analýzy kupních smluv, která byla podložena zákonem sepsala autorka pár doporučení na závěr.

Kupní smlouva se řídí občanským zákoníkem, který vzešel v platnost k 1. lednu 2014, proto je nesmyslné do nadpisu smlouvy uvádět starou právní úpravu. Dalším krokem k sestavení kupní smlouvy je vymezit si mezi kým bude kupní smlouva uzavřena. Může to být mezi podnikatelskými subjekty, spotřebiteli nebo podnikatelem a spotřebitelem. V případě podnikatele a spotřebitele se většinou jedná o prodej ojetého motorového vozidla z autobazaru, kdy je již kupní smlouva druhou stranou sestavena a kupující ji musím přijmout tak jak je. Jedná se o tzv. adhézní smlouvu. V takovém případě autorka práce doporučuje obrátit se na advokáta a poradit se s ním, zda je vhodné takovou



smlouvu uzavřít. V případě podnikatelských subjektů a spotřebitelů dochází buď k použití vzorů, které jsou dostupné na různých webových stránkách nebo si je subjekty sestavují samy na základě předchozí domluvy. V případě, kdy se rozhodnou použít vzor kupní smlouvy z webu, doporučuje autorka práce na základě poznatků získaných z analýzy kupní smlouvu přepracovat a důkladně pročíst. V případě nesrovnalostí se opět obrátit na advokáta a požádat jej o radu a možná doporučení.

Mezi nejčastější chybu jak spotřebitelů, tak podnikatelů při uzavírání kupních smluv je nedostatečně věnovaná pozornost ujednáním kupní smlouvy a obchodním podmínkám, které jsou spojeny s kupní smlouvou. Je velmi důležité si kupní smlouvu pročíst, popřípadě se poradit s advokátem. Nevylácí se věřit ústním slibům prodávajícího, které nejsou v kupní smlouvě zaznamenány. Mnoho kupujících se též mylně domnívá, že pokud budou vystupovat jako podnikatelský subjekt, vztahují se na ně stejná práva jako na spotřebitele. Tato domněnka je mylná, protože právní ochrana spotřebitele se na podnikatele zpravidla nevztahuje.

Závěrem lze tedy říci, že i když je kupní smlouva nejčastěji uzavíraným právním aktem, ne každý klade na její uzavření dostatečný důraz, a proto velmi často dochází ke sporům.

## 6 Závěr

Tématem této bakalářské práce byla analýza vybraných kupních smluv. Cílem bylo popsat jednotlivé obsahové náležitosti smlouvy a vyvodit z toho doporučení při uzavírání budoucích smluv.

Kupní smlouva je nejčastějším používaným smluvním závazkem a setkáváme se s ní od vzniku peněz. Jedná se dvoustranný právní akt uzavíraný mezi dvěma subjekty. Kupní smlouvou se prodávající zavazuje předat kupujícímu, po splacení kupní ceny, předmět koupě a s ním spojené vlastnictví.

Kupní smlouva prošla řadou změn a úprav. Na našem území byla kupní smlouva upravována pomocí obchodního zákoníku a občanského zákoníku z roku 1964, který byl ovlivněn tehdejšími politickými režimy. Pro moderní evropský stát byla taková právní úprava nevhodná, proto došlo k 1. lednu 2014 ke sjednocení pramenů práva a v platnost vstoupil nový občanský zákoník. Současná právní úprava tak již odpovídá požadavkům jak moderního státu, tak i moderní ekonomiky.

Při uzavírání kupní smlouvy je důležité vymezit si předmět koupě. Podle předmětu koupě pak bude kupní smlouva posuzována buď jako kupní smlouva na věc movitou nebo nemovitou. Kupní smlouva může být uzavřena ústní i písemnou formou. Při prodeji nemovitosti však zákon jasně vyžaduje kupní smlouvu v písemné podobě. Podle smluvních stran rozlišujeme kupní smlouvu uzavřenou mezi podnikatelskými subjekty, spotřebiteli a spotřebitelem a podnikatelem. Tyto smluvní strany musí být při uzavření kupní smlouvy identifikovatelné.

Aby mohlo dojít k propojení praktické a teoretické části bakalářské práce bylo nutné charakterizovat jednotlivé náležitosti kupní smlouvy. Mezi podstatné náležitosti kupní smlouvy patří předmět koupě, který musí být jasně vymezen a kupní cena, která může být stanovena pevnou částkou nebo způsobem podle kterého se částka vypočte. Způsob úhrady kupní ceny může být bezhotovostně nebo hotově pouze do výše 270 000 Kč. Ujednání vedlejších náležitostí v kupní smlouvě záleží na domluvě mezi kupujícím a prodávajícím.

Cílem bakalářské práce bylo pomocí ucelené charakteristiky kupní smlouvy, její právní úpravy a jednotlivých náležitostí smlouvy, provést analýzu vybraných ustanovení, která jsou ujednána ve vybraných smlouvách a následně navrhnout doporučení na úpravu ujednání.

K dosažení tohoto cíle byla použita především metoda analýzy, pomocí které došlo k rozboru vybraných ujednání kupní smlouvy. První analyzovanou smlouvou byla univerzální kupní smlouva pro prodej ojetého motorového vozidla, která byla stažena z webových stránek. Tato kupní smlouva by měla být univerzálním vzorem pro použití mezi podnikateli, spotřebiteli i podnikatelem a spotřebitelem. Po provedení analýzy dospěla autorka práce k závěru, že tuto práci v žádném případě nedoporučuje použít v praxi. Toto své tvrzení podložila výsledky analýzy, které použila ke zhodnocení kupní smlouvy. Druhou analyzovanou smlouvou byla kupní smlouva, která podle informací z webových stránek byla použita mezi dvěma podnikatelskými subjekty na prodej ojetého motorového vozidla. Pomocí analýzy autorka provedla rozbor vybraných ujednání kupní smlouvy a po následném zhodnocení dospěla k závěru, že pokud tato smlouva prodělá navržené změny může být použita v praxi.

Z analýzy vyplývá, že nejčastější chybou při uzavírání kupních smluv bývá nedostatečné označení smluvních stran. Ani jedna z vybraných kupních smluv nesplňovala požadavky, které uvádí zákon. Mezi další chyby patří nedostatečné vymezení předmětu koupě. V případě ojetých motorových vozidel dochází i ke klamavým informacím, kdy prodávající uvádí, že vozidlo má najeto mnohem méně kilometrů, aby na základě této klamavé informace mohl zvýšit kupní cenu vozidla. Co se kupní ceny týká, v obou případech měl kupující na výběr, jestli uhradí kupní cenu hotově nebo bezhotovostně. Pokud bude ujednaná kupní cena stanovena nad částku 270 000 Kč, není na základě zákona o omezení plateb v hotovosti vhodné zavádět tuto dualitu.

Na základě výsledků analýzy, která je podložena zákonem, sestavila autorka možná doporučení, kterými by se mohla budoucí kupní smlouva řídit. Tato doporučení autorka sestavila na základě informací vyplývajících z analýzy vybraných ujednání kupních smluv a následnou dedukcí dospěla k závěru, že při uzavírání kupní smlouvy by si měl kupující vždy řádně pročíst smlouvu a obchodní podmínky s ní spojené. Pokud některým ustanovení nerozumí doporučuje se autorka práce obrátit na advokáta. V autobazarech se často setkáváme s adhézní smlouvou, tedy smlouvou typu „ber nebo nech být“. Ujednání takovéto smlouvy jsou stanovena jednou stranou a kupující buď podepíše nebo nikoliv. Z důvodu nemožnosti změn, je výhodnější se takové smlouvě vyhnout, popřípadě opět požádat o radu advokáta a poradit se, jestli smlouvu uzavřít nebo ne. Mnozí se též mylně domnívají, že je naprosto jedno, jestli ve smlouvě bude vystupovat jako podnikatelský subjekt nebo spotřebitel. Zde je důležité připomenout, že pro každého

z nich platí rozdílná ujednání, ať už ohledně identifikace smluvní strany nebo ochrany spotřebitele, která se zpravidla na podnikatele nevztahuje.

Závěrem práce by autorka chtěla zmínit, že by nemělo být podceňováno uzavírání kupní smlouvy, zvláště pak na ojetá motorová vozidla. I malé zanedbání s sebou pak může nést velké komplikace. Dále autorka doufá, že tato práce bude mít pro budoucí čtenáře přínos, který mohou dále využít při uzavírání budoucích kupních smluv.

## Seznam zkratk

ObčZ 1964	Občanský zákoník, zákon č. 40/ 1964 Sb.
ObčZ	Občanský zákoník, zákon č. 89/ 2012 Sb.
ObchZ	Obchodní zákoník, zákon č. 513/ 1991 Sb.
UNIDROIT	Institut International pour l'Unification du Droit
NS	Nejvyšší soud
Sp. zn	Spisová značka

## Seznam použité literatury

### Knižní publikace

1. BEJČEK, Josef, Josef ŠILHÁN a kol. *Obchodní smlouvy: závazky v podnikání*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Academia iuris. ISBN 978-80-7400-574-9.
2. ČECH Petr a kolektiv. *Kupní smlouva v NOZ. Dotazy z praxe*. Praha: Svaz účetních, 2015. Metodické aktuality Svazu účetních, ISSN 1211-4138; 1/2016. ISBN 978-80-87367-63-6.
3. DĚDIČ, Jan a Zbyněk ŠVARC. *Učebnice práva pro ekonomy*. Praha: Prospektrum, 1994. ISBN 80-854-3195-5.
4. DOHNAL, Jakub, Miroslav GALVAS a Jakub OLIVA. *Obchodní smlouvy*. V Praze: C.H. Beck, 2016. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-489-6.
5. LAVICKÝ, Petr a Petra POLIŠENSKÁ. *Darování, koupě a směna*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-180-4.
6. ONDREJOVÁ, Dana. *Průvodce uzavíráním smluv*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-809-4.
7. TICHÝ, Luboš, Petra Joanna PIPKOVÁ a Jan BALARIN. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-521-3.
8. ŠILHÁN, Josef. *Základy obchodního práva pro ekonomy*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2015. Series of Textbooks, Faculty of Economics, VŠB-TU Ostrava, 2015, vol. 28. ISBN 978-80-248-3171-8. Učební texty. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava.

### Články

9. TICHÝ, Luboš. *Článek 55 [[Stanovení kupní ceny]]*. In: TICHÝ, Luboš. *CISG (Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, s. 255. ISBN 978-80-7400-649-4I.

## Právní předpisy

10. Zákon č. 40/ 1964 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
11. Zákon č. 89/ 2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
12. Zákon č. 513/ 1991 Sb. Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
13. Zákon č. 254/ 2004 Sb. Zákon o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů

## Judikatura

14. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2012 sp. zn. 29ICdo 31/2012
15. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 09. 2017 sp. zn. 33 Cdo 5153/2016
16. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 06. 2011 sp. zn. 23 Cdo 1847/2009

## Internetové zdroje

17. COUFALOVÁ Monika, Michaela Kubíková. *Kupní smlouva dle nového občanského zákoníku*. [online]. Advokátní kancelář Coufalová & Kubíková s.r.o. © 2019 [cit. 2019-04-08]. Dostupné z: <https://www.advokatkybrno.cz/clanky/kupni-smlouva-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>
18. FALTÝNKOVÁ, Kristýna. *Kupní smlouva nemovité věci*. In. *Epravo.cz* [online]. © EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo, 2017 [cit. 2019-04-08]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/eshop/kupni-smlouva-nemovite-veci-196.html>
19. KADLEC, Michal. *Omezení plateb v hotovosti*. In. *portal.POHODA.cz* [online]. © 2012 STORMWARE s.r.o, 2015 [cit. 2019-05-04]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/finance-a-dane/omezeni-plateb-v-hotovosti/>
20. KNOBLOCHOVÁ, Vladimíra. *Smluvní pokuta jako zajištění splnění povinností*. In. *portal.POHODA.cz* [online]. © 2012 STORMWARE s.r.o, 2015 [cit. 2019-04-08]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/novy-obcansky-zakonik/smluvni-pokuta-jako-prostredek-zajisteni-splneni-p/>
21. ŠAMAJ, Marek. *Úrok z prodlení a smluvní pokuta*. [online]. 2015 2015 [cit. 2019-04-08]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/urok-z-prodleni-a-smluvni-pokuta>

22. ŠIMKOVÁ, Lucie. *Smluvní pokuta aneb Na co si dát při jejím sjednání pozor..* In. *Epravo.cz* [online]. © EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo, 2017 [cit. 2019-04-08]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/smluvni-pokuta-aneb-na-co-si-dat-pri-jejim-sjednani-pozor-108151.html>
23. ZIBAROVÁ, Michaela. *Kupní smlouva*. Praha, 2016. Bakalářská práce. Bankovní institut vysoká škola Praha, katedra práva.
24. ZMRZLÝ, David. *Kupní smlouva a způsoby jejího uzavírání*. Brno, 2016. Bakalářská práce. Mendelova univerzita v Brně, Provozně ekonomická fakulta.



## Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 10. 5. 2019



Aneta Urbanová

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1    Vzorová kupní smlouva

Příloha č. 2    Kupní smlouva uzavřená mezi podnikatelskými subjekty